
Dilluns, 6 de juny de 2011

ADMINISTRACIÓ LOCAL

Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos

ANUNCI

Exp 44/11.

No havent-se presentat al·legacions en el tràmit d'informació pública sobre aprovació inicial del "Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos" de conformitat amb l'apartat sisè de l'acord d'aprovació inicial adoptat pel ple en data 29/03/2011, resta aprovat definitivament el reglament sense necessitat de cap tràmit ulterior en data 23/05/11.

Així mateix, es fa públic el text íntegre del reglament aprovat, que s'insereix a continuació de conformitat amb l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril de bases de règim Local, amb l'avertiment que entra en vigor a partir del dia següent a la publicació del seu text íntegre al Butlletí Oficial de la Província, i continuarà vigent fins que es modifiqui o es derogui expressament.

Contra els acords anteriors, que esgoten la via administrativa, els interessats poden interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala d'aquesta jurisdicció del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la data de la seva publicació. No obstant això, s'hi pot interposar qualsevol altre recurs si es considera procedent.

Text íntegre del "Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida":

ANNEX

REGLAMENT DEL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS

Índex

Capítol I: Disposicions generals

Article 1: Caràcter i àmbit del Registre

Article 2: Funcions

Article 3: Persones que es poden inscriure en el Registre

Article 4: Estructura del Registre

Article 5: Gestió del Registre

Capítol II: Inscripcions al registre

Article 6: Inscripcions

Article 7: Requisits dels sol·licitants

Article 8: Necessitat d'habitatge

Article 9: Ingressos dels sol·licitants

Article 10: Sol·licitud d'inscripció

Article 11: Documentació

Article 12: Procés d'inscripció i recursos

Article 13: Alta i vigència de les inscripcions

Dilluns, 6 de juny de 2011

Article 14: Modificacions de les inscripcions

Article 15: Baixes de les inscripcions

Article 16: Protecció de dades

Capítol III: Adjudicació d'habitatges

Secció primera: Tipus de promocions i règim competencial

Article 17: Habitatges de promoció sobre sòls públics o la qualificació urbanística dels quals imposa el seu destí a la construcció d'habitatges amb protecció oficial

Article 18: Habitatges de promoció sobre sòls lliures

Article 19: Competències per a l'adjudicació

Article 20: Reserves especials

Secció segona. Procediment general d'adjudicació

Article 21: Aplicació del procediment general

Article 22: Inici del procediment d'adjudicació d'habitatges

Article 23: Relació de persones amb dret a participar

Article 24: Notificacions

Article 25: Resolució definitiva

Article 26: Gestió dels contingents especials de reserva

Article 27: Gestió del contingent general

Article 28: Sorteig dels habitatges

Article 29: Presentació de documentació. Llista provisional i definitiva d'admesos i exclosos. Adjudicacions

Article 30: Ocupació dels habitatges adjudicats

Article 31: Titularitat de l'habitatge

Secció tercera. Adjudicació lliure

Article 32: Procediment

Secció quarta. Altres procediments

Article 33: Procediments singulars

Secció cinquena. Segones transmissions

Article 34: Segones i successives transmissions

Article 35: Exercici dels drets d'adquisició preferent de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos

Capítol IV. Règim de recursos

Article 36

Disposicions addicionals

Primera

Segona

Dilluns, 6 de juny de 2011

Disposicions transitòries

Primera

Segona

Tercera

Quarta

Annex A. Tipologies

Annex B. Model de sol·licitud d'inscripció

Annex C. Fitxer del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Santa Margarida i els Monjos

Capítol I: Disposicions generals

Article 1

Caràcter i àmbit del Registre

1. Es crea el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, com a registre administratiu que té per finalitat la millor prestació del servei d'interès general que constitueix la provisió d'habitatges amb protecció oficial a la població amb dificultats per accedir a un habitatge.

2. El Registre es un instrument legal per aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una adequada gestió del parc d'habitatges amb protecció oficial al municipi de Santa Margarida i els Monjos, mitjançant un control públic eficient en la seva adjudicació i transmissió.

3. El Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial és un registre públic, amb abast a tot el municipi. Aquest registre forma part del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya, conjuntament amb d'altres registres d'administracions locals que en tinguin i el propi de l'administració de la Generalitat de Catalunya.

4. El registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial, en endavant HPO, de Santa Margarida i els Monjos compartirà un fitxer mínim comú d'acord amb el que disposa l'article 4 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya i procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, per tal de facilitar la informació i evitar l'eventual inscripció fraudulenta d'una mateixa persona en més d'un municipi.

Article 2

Funcions

El Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial té les funcions següents:

a) Proporcionar informació al Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos sobre les necessitats d'habitatge amb protecció oficial dels veïns de la ciutat.

b) Proporcionar informació útil i fiable per establir indicadors de gènere, edat, procedència i característiques de les llars.

c) Proporcionar informació dels usuaris del parc existent d'habitatges amb protecció oficial al municipi.

d) Permetre la transparència en la gestió dels parcs d'habitatge amb protecció oficial al municipi.

e) Constituir la base operativa per a l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial al municipi, establertes a la normativa vigent i que, a títol informatiu, figuren a l'annex A d'aquest reglament.

Article 3

Persones que es poden inscriure en el Registre

1. Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial al municipi de Santa Margarida i els Monjos, és requisit imprescindible estar inscrit en el Registre en la modalitat de demanda corresponent abans de l'inici del procediment d'adjudicació de què es tracti. Únicament s'exceptuen d'aquest requisit les persones o unitats de convivència que tinguin dret a allotjament per estar afectades per actuacions urbanístiques i les persones o unitats de convivència en situacions d'emergència així considerades des dels àmbits d'assistència i d'acció social de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos.

Dilluns, 6 de juny de 2011

2. Són objecte d'inscripció en el Registre de sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos, les persones individuals i les unitats de convivència, d'acord amb les següents especificacions:

a. Constituiran unitat de convivència aquells grups de persones físiques que acreditin convida efectivament en un mateix domicili o es comprometin a fer-ho en un termini determinat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles.

b. En totes les sol·licituds d'inscripció es presumirà com a representant de la unitat de convivència a la persona que figure com a sol·licitant. Si el sol·licitant deixa de ser membre de la unitat de convivència es donarà aquesta de baixa, procedint en el seu cas a efectuar una nova alta amb el nou representant de la unitat modificada.

c. Una mateixa persona no podrà formar part de dues o més unitats de convivència alhora, ni aparèixer al mateix temps en més d'una sol·licitud d'inscripció. En cas de més d'una inscripció, sempre es té en compte la darrera efectuada.

d. Les persones que puguin formar part d'una unitat de convivència per raó de parentiu amb el sol·licitant de l'habitatge i es trobin en procés de reagrupament familiar, si tenen dret a obtenir permís de residència i poden acreditar l'inici dels tràmits per a l'exercici d'aquest dret, també es consideraran a tots els efectes, com a membres de la unitat de convivència.

e. Els cònjuges i els membres integrants de parelles estables s'inscriuran formant part de la mateixa unitat de convivència. Només podran inscriure's com a persones individuals a partir del moment que esdevingui ferma una eventual sentència de nul·litat, separació o divorci.

3. La inscripció en el Registre dóna dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, d'acord amb els procediments establerts en aquest reglament, però no dona lloc a cap altre dret ni suposa, en particular, l'adjudicació automàtica de cap habitatge.

Article 4

Estructura del Registre

1. Estructuralment, el "Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Santa Margarida i els Monjos" es conforma com un inventari públic, informatitzat, on s'inscriuen totes les persones que complint els requisits generals i específics per a accedir a un habitatge d'HPO a Santa Margarida i els Monjos i demanin d'inscriure-s'hi.

2. Aquest Registre forma part del "Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya" conformant el fitxer mínim comú amb altres registres municipals i el Registre General de la Generalitat de Catalunya a que es refereix l'article 4 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen els registres de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

Article 5

Gestió del Registre

1. El "Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Santa Margarida i els Monjos" (en endavant, el Registre) depèn de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, qui és el responsable del fitxer municipal als efectes de l'article 3.d) de la Llei orgànica 15/1999, del 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

2. L'Ajuntament podrà encomanar a la Societat Municipal d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos, S.A. (SMHSM) en qualitat d'encarregada del tractament i perquè ho exerceixi a través de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà (OAC), la posada en marxa, el manteniment, la gestió i el control del registre propi municipal.

3. La Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, com a responsable del fitxer mínim comú a que es refereix l'article 4.2 d'aquest reglament facilitarà l'aplicació informàtica de suport de l'esmentat fitxer - propietat de l'Empresa Pública Administració, Promoció i Gestió, S.A. (ADIGSA)- a l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, del qual serà encarregat del tractament, directament o a través de la Societat Municipal d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos, S.A. (SMHSM) prèvia la corresponent encomana de gestió.

4. El Registre serà accessible a través d'una pàgina web en la qual es recolliran de forma exhaustiva i de fàcil lectura els diferents aspectes generals que s'hagin de tenir en compte per a la inscripció: impresos tipus, requisits subjectius i objectius, informació de suport per a l'emplenament de dades, etc.

Dilluns, 6 de juny de 2011

Capítol II: Inscripcions al registre

Article 6 Inscripcions

1. Correspondrà l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos través de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà (OAC), la inscripció de les persones residents al municipi que vulguin optar a un habitatge de protecció oficial i compleixin els requisits exigits en aquest Reglament per a ser inscrits com a potencials adjudicatariis. Igualment correspon l'actualització i cancel·lació de les dades relatives a les persones inscrites.

2. Les sol·licituds es formalitzaran en el model oficial, i es presentaran davant de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà (OAC).

Totes les dades de la sol·licitud hauran de ser emplenades. La manca d'emplenament o l'emplenament erroni comportaran la seva inadmissió, si no s'esmena el defecte en el termini de deu dies que s'atorgarà a l'efecte.

3. Només s'admetrà una sol·licitud per persona o unitat de convivència.

4. Els sol·licitants, independentment que es tracti d'una sol·licitud individual o d'una unitat de convivència, podran optar per una o més de les tipologies existents d'habitatge amb protecció oficial, sempre i quan compleixin els requisits específics per cadascuna de les tipologies establertes per la normativa d'habitatge. Les tipologies es descriuen en l'annex A si bé es podran afegir i/o modificar per adaptar-les a les modalitats existents.

Article 7 Requisits dels sol·licitants

1. Per poder ser inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial de Santa Margarida i els Monjos les persones sol·licitants hauran de complir els requisits següents:

a) Ser major d'edat o emancipat.

b) Tenir necessitat d'habitatge, d'acord amb el què preveu l'article 8 d'aquest Reglament.

c) Residir i estar empadronat al municipi de Santa Margarida i els Monjos, amb anterioritat a la sol·licitud. En cas de sol·licituds presentades per unitats de convivència serà exigible únicament a la persona sol·licitant de la inscripció. Per a cada convocatòria d'adjudicació d'habitatges de venda o lloguer, el Ple de l'Ajuntament, establirà el corresponent termini mínim d'anys d'empadronament que es requeriran.

Aquest requisit no s'exigirà a les persones emigrades que siguin originàries de Santa Margarida i els Monjos, si acrediten tenir presentada la sol·licitud de reconeixement de la condició de persona retornada d'acord amb la Llei 25/2002, de 25 de novembre, de mesures de suport al retorn dels catalans emigrats i llurs descendents.

Tampoc s'exigirà a les persones que per qualsevol altre motiu han establert la seva residència a una altra localitat i desitgen retornar al municipi, sempre i quan acreditin haver estat inscrits al padró municipal els anys que, immediatament anteriors a la seva sortida, s'estableixin tant en cas de lloguer com de venda.

En cas de sol·licitants que no tinguin la nacionalitat espanyola o la d'un país de la UE hauran d'acreditar, a més, estar en possessió del permís de residència i mantenir-lo vigent durant tota la durada de la inscripció en el Registre i, si s'escau, del procés d'adjudicació dels habitatges. La residència haurà de tenir el caràcter permanent per poder optar a un Habitatge de Protecció Oficial en regim de propietat.

d) Complir el límit d'ingressos màxims i mínims que estableix la normativa dels habitatges amb protecció oficial per als adjudicatariis d'habitatges amb protecció oficial, segons la modalitat de sol·licitud per la qual opti en el moment de la sol·licitud.

e) No trobar-se en les circumstàncies d'exclusió previstes en aquest Reglament.

f) No trobar-se incapacitat per a obligar-se contractualment segons el dret civil de Catalunya.

2. Els requisits exigits per a ser inscrit al Registre s'hauran de complir efectivament en el moment de la presentació de la sol·licitud d'inscripció i mantenir-se al llarg de tot el seu període de vigència (des de la presentació de la sol·licitud fins al lliurament dels habitatges).

3. L'acreditació documental d'aquest compliment s'exigeix, amb caràcter general, un cop portats a terme els diversos processos d'adjudicació d'habitatges, als qui resultin adjudicatariis provisionals i als qui conformin les corresponents

Dilluns, 6 de juny de 2011

l·listes d'espera, dins els terminis que s'estableixen en aquest Reglament. Sense perjudici, de poder demanar aquesta acreditació de forma anticipada.

4. Les persones o unitats de convivència que siguin o hagin estat beneficiàries d'habitatge amb protecció oficial en arrendament es podran inscriure en el Registre com a sol·licitants d'un habitatge amb protecció oficial en la modalitat de compravenda.

Article 8

Necessitat d'habitatge

1. La persona individual o unitat de convivència que s'inscriui en el Registre haurà de tenir necessitat d'habitatge, bé per no disposar-ne o per no disposar d'un d'adequat.

2. S'entén que no existeix necessitat d'habitatge quan un dels membres de la unitat de convivència es troba en alguna de les circumstàncies següents:

a) Disposar de manera efectiva d'un habitatge adequat en propietat, en ple domini, o gaudir d'un dret real d'ús, dret de superfície o usdefruit sobre un habitatge amb protecció oficial o sobre un habitatge lliure, quan el seu valor, referit a m²/sostre de superfície útil, calculat segons les regles de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, excedeix en més del 50% el preu bàsic per m²/sostre dels habitatges amb protecció oficial vigent.

b) Ser titular d'aquests mateixos drets, sobre altres béns immobles de naturalesa rústica o urbana, subjectes a l'impost sobre béns immobles, que tinguin un valor, referit a m²/sostre de superfície útil, si és de naturalesa urbana, o m²/sòl, si és de naturalesa rústega, calculat segons les regles de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats superior al doble del preu bàsic per m²/sostre dels habitatges amb protecció oficial.

c) Ser cotitular d'aquests mateixos drets sobre els immobles indicats als apartats anteriors, quan la quota de participació sigui superior al 50%.

3. La disponibilitat d'un habitatge en lloguer no serà obstacle per a la inscripció en el Registre, sempre que es donin la resta de requisits exigits.

4. No es consideren habitatges adequats o a disposició del sol·licitant, i es tindran per tant com a supòsits de necessitat d'habitatge, els següents:

a) Els habitatges fora d'ordenació urbanística o declarats en estat ruïnós respecte dels quals s'hagi acordat la seva demolició. Aquests supòsits s'acreditaran mitjançant certificació municipal acreditativa de les esmentades circumstàncies.

b) Els habitatges inclosos en una relació definitiva de béns i drets afectats per algun expedient expropiatori. El supòsits s'acreditaran amb la presentació de l'esmentada relació. Aquesta prescripció no serà d'aplicació, quan l'expropiació sigui en àrees de conservació i rehabilitació d'immobles.

c) Els habitatges que no reuneixin les condicions mínimes d'habitabilitat establertes en la normativa vigent, sempre que les deficiències no siguin corregibles mitjançant solucions constructives normals. Aquesta circumstància s'acreditarà amb l'aportació d'informe emès per tècnic competent, admeten informe contradictori per part del serveis tècnics del Registre.

Igualment aquells que hagin estat declarats infrahabitatge, prèvia tramitació de l'expedient contradictori.

d) Els habitatges que, en procediment de nul·litat, separació o divorci, o altres situacions anàlogues, s'hagin assignat judicialment com domicili de l'altre cònjuge parella sempre que el sol·licitant manqui d'un altre habitatge adequat i a la seva disposició conforme a aquest Reglament.

e) S'entendrà també que existeix necessitat d'habitatge en els casos d'abandonament del domicili familiar com a conseqüència de maltractaments formalment denunciats.

f) Els habitatges ubicats en un edifici que no compleixi les determinacions relatives a accessos i aparells elevadors, contingudes a la normativa sobre promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que no resulti possible un ajust raonable i que algun membre de la unitat de convivència acrediti la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.

g) Els habitatges ocupats per unitats de convivència amb ràtio de superfície per persona inferiors a les establertes per la normativa de condicions d'habitabilitat.

Dilluns, 6 de juny de 2011

5. En els supòsits previstos en les lletres e) i f) del punt anterior, si el règim de tinença del bé immoble és a títol de propietat, usdefruit o dret de superfície, per tal d'evitar que els qui es trobin en situació de necessitat d'habitatge puguin arribar a gaudir simultàniament de dos habitatges, els sol·licitants que hagin resultat adjudicatari d'un habitatge protegit hauran de cedir a l'administració, en els termes descrits a l'article 8.5 del Decret 106/2009, de 19 de maig, els drets sobre l'habitatge inadequat, amb caràcter previ a l'atorgament de l'escriptura de compravenda o la subscripció del contracte d'arrendament de l'habitatge protegit, per la seva venda o arrendament a tercers, en condicions d'habitatge amb protecció oficial. El preu de venda o els imports mensuals de la renda de l'habitatge posat a disposició es lliuraran al cedent, deduïdes les despeses de reparació i gestió ocasionades.

Article 9

Ingressos dels sol·licitants

1. Als efectes del que disposa aquest Reglament, s'entén per ingressos d'una unitat de convivència la suma dels percebuts per totes les persones que la conformen. El seu càlcul s'efectuarà a partir de les declaracions presentades per cada un dels membres de la unitat respecte l'Impost sobre la Renda de las Persones Físiques, i el període impositiu serà aquell que, vençut el termini de presentació de la declaració, sigui immediatament anterior a la data de la presentació de la sol·licitud.

2. Si algun dels membres de la unitat no hagués presentat declaració, per no estar-hi obligat l'acreditació dels seus ingressos s'efectuarà mitjançant declaració responsable i l'aportació de la documentació acreditativa d'ingressos i retencions, sense perjudici de la possible comprovació administrativa. A aquesta documentació s'afegirà el corresponent certificat de l'agència Tributaria sobre la no presentació de la Declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

3. Amb caràcter complementari a la presentació de la declaració del punt 1 o 2, L'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos pot demanar l'aportació d'altra documentació acreditativa d'ingressos (nòmines, seguretat social,...) quan, per insuficiència de la presentada o amb motiu de canvis substancials, aquella declaració no representi la situació econòmica actual i real de la unitat de convivència.

Article 10

Sol·licitud d'inscripció

1. Les sol·licituds de inscripció al Registre de sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos es formalitzaran en el model oficial que s'adjunta com a annex B. Estarà a disposició dels interessats en l'Oficina d'Atenció al Ciutadà i en la pàgina web corresponent.

El model podrà ser modificat per resolució del regidor que tingui atribuïdes les delegacions de l'Alcalde en matèria d'habitatge, respectant els elements que conformen el fitxer mínim comú que es determina en el Reglament del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya.

2. El model de sol·licitud integra les dades bàsiques següents:

a) Dades personals del sol·licitant de la inscripció i de la unitat de convivència, si s'escau: Identificació dels membres de la unitat i dels seus vincles de relació.

b) Dades domiciliàries o empadronament: adreces postal, telefòniques i electròniques si escau.

c) Dades relatives a situacions personals: existència de minusvalideses i/o altre tipus de condicions o circumstàncies, que puguin resultar rellevants en la determinació de la tipologia d'habitatge amb protecció al qual optar, o en la adscripció a reserves específiques per a la seva adjudicació, d'acord amb l'article 99 de la Llei del dret a l'Habitatge.

d) Dades econòmiques generals: Ingressos bruts de la unitat de convivència.

e) Dades relatives a la necessitat d'habitatge.

f) Dades relatives a la demanda d'habitatge: Règim de tinença al qual s'opta.

g) Manifestació, si s'escau, de trobar-se dins el supòsit de persona retornada recollit a l'article 7.1.c.

3. El model incorpora, així mateix, una declaració jurada de no ser titular/s de cap habitatge en el territori de l'estat espanyol i una declaració responsable de la veracitat de totes les informacions, i la pertinent autorització a l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, en els termes i amb les garanties legals, per a la gestió de les dades aportades.

Dilluns, 6 de juny de 2011

4. Els sol·licitants hauran d'aportar a l'Oficina d'Atenció al Ciutadà amb seu a l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos la documentació següent:

- a) La sol·licitud, degudament emplenada i signada, en el model de l'annex B.
- b) Fotocòpia del document nacional d'identitat o targeta d'identificació d'estranger de tots els membres de la unitat de convivència.

Article 11 Documentació

1. Els sol·licitants de la inscripció al Registre hauran d'aportar, quan els sigui sol·licitat, la següent documentació, acreditativa del compliment dels requisits exigits, referida als diversos membres de la unitat de convivència:

- a) Còpia del document nacional d'identitat o targeta d'identificació d'estranger.
- b) Certificat d'empadronament, amb indicació de la data d'alta o certificat de l'empresa corroborant l'adreça del centre de treball al·legat.
- c) Certificat negatiu de béns immobles emès per la Gerència Territorial del Cadastre.
- d) Còpia del llibre de família o document equivalent que acrediti la convivència, acreditació de l'existència de la parella estable no casada conforme a la Llei 6/1999, de 25 de març, o, en el cas d'unitats familiars futures, compromís de constitució de la unitat de convivència en termini que no excedeixi de tres mesos des del lliurament de l'habitatge, en el cas de que en resultin adjudicataris d'algun.
- e) Justificació de la disminució psíquica, física, incapacitat, malaltia, en el cas que fos al·legada, així com de qualsevol altra circumstància que justifiqui el dret a ser inclòs com a possible adjudicatari en els contingents especials de reserva (certificat de l'Institut Català d'Assistència i Serveis Socials o en cas de no pogué obtenir el certificat, informe mèdic acreditant que la malaltia que pateix es degenerativa i/o que necessiten un habitatge adaptat). En el cas d'al·legar altres condicions de l'anteriorment indicades es justificaran amb els documents pertinents.
- f) Documentació acreditativa de la necessitat d'habitatge d'acord amb l'article 8 d'aquest reglament.
- g) Documentació acreditativa dels ingressos de la unitat de convivència (còpia de la declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques o en cas de no estar-hi obligat certificació/ns acreditatives d'ingressos i retencions).
- h) Documentació acreditativa del divorci, extinció de la unió estable de parella, separació matrimonial o defunció del cònjuge, en el seu cas (sentència jutjat de família, conveni regulador o certificat de defunció).
- i) Còpia del contracte de compravenda o arrendament de l'habitatge actual, en el seu cas.

2. L'administració municipal o, en cas d'haver encomanat la gestió, la Societat Municipal d'habitatge de Santa Margarida i els Monjos, a través de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà, podrà sol·licitar tots els documents complementaris que estimin necessaris per a la comprovació de les circumstàncies al·legades. L'aportació de documentació acreditativa per part dels interessats no serà necessària respecte les dades obtingudes d'altres administracions en virtut de les autoritzacions concedides en aquest respecte.

La documentació aportada tindrà validesa i eficàcia, sempre que la seva autenticitat estigui comprovada, per tant, la documentació es presentarà per mitjà de còpies compulsades dels documents originals.

3. La manca d'acreditació documental dins el termini que correspongui, s'entendrà com a constatació posterior de l'incompliment de les condicions d'accés al Registre i comportarà obrir el procediment pertinent per la revocació de la inscripció i l'adopció de les altres mesures associades que resultin pertinents.

4. La presentació d'aquests documents i d'altres que es puguin exigir en cada procediment adjudicatori, s'exigeix, amb caràcter general, un cop portats a terme els diversos processos d'adjudicació d'habitatges, als qui resultin adjudicataris provisionals i als qui conformin les corresponents llistes d'espera, dins els terminis que s'estableixen en aquest Reglament. Sense perjudici, de poder demanar aquesta acreditació de forma anticipada.

5. En tot cas és imprescindible per procedir a la inscripció en el registre la presentació de la Fotocòpia del document nacional d'identitat o targeta d'identificació d'estranger de tots els membres de la unitat de convivència.

Dilluns, 6 de juny de 2011

Article 12

Procés d'inscripció i recursos

1. L'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, com a encarregat del tractament, o, en cas d'encomana de gestió, la Societat Municipal d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos, S.A. (SMHSMM), serà responsable de tot el procediment d'inscripció.

2. Si la sol·licitud no reuneix els requisits exigits per aquest Reglament se n'informarà als sol·licitants perquè, en el termini de deu dies, esmeni la falta o aportï els documents preceptius, amb l'advertiment que, si no ho fa, es procedirà a l'arxiu de la seva sol·licitud, sens perjudici del seu dret de tornar a presentar-ne una de nova.

3. Si la sol·licitud presentada no té deficiències a esmenar, el regidor o òrgan municipal que tingui atribuïdes les delegacions de l'Alcalde en matèria d'habitatge emetrà, en el termini màxim de tres mesos a comptar des de l'endemà de la data de presentació de la sol·licitud, resolució sobre la inscripció en el Registre de Sol·licitants en la tipologia o tipologies d'habitatge amb Protecció Oficial per les quals hagi optat, o bé la seva denegació.

En el supòsit que no s'hagi dictat resolució expressa, el silenci té caràcter positiu.

4. La data de la inscripció en el Registre de sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos i els seus efectes, s'entendrà referida sempre a la data d'adopció de la resolució d'inscripció en el Registre.

5. En cas de que s'hagi de requerir al sol·licitant per esmenar les deficiències i l'aportació de documents o altres elements de judici necessaris, el termini de l'acord es suspèn pel temps compres entre la notificació del requeriment i llur compliment efectiu per l'interessat o, en defecte de compliment, pel transcurs del termini atorgat dels deu dies a que es refereix l'apartat 2.

6. L'alta en el registre, la seva denegació o, en el seu cas, l'arxiu de la sol·licitud d'inscripció podran acordar-se mitjançant un sol acord per a diversos interessats, en el cas de tramitacions corresponents a cooperatives o similars.

7. Les comunicacions i resolucions es notificaran al sol·licitant en el domicili que figuri a la sol·licitud d'inscripció.

Article 13

Alta i vigència de les inscripcions

1. La inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos tindrà una durada de tres anys des de la resolució d'inscripció en la qual haurà de figurar expressament la data d'acabament de l'esmentat termini. Si abans de l'esmentada data el sol·licitant no renova la sol·licitud, aportant en temps i forma la documentació exigible d'acord amb el què s'estableix en aquest Reglament, s'entén caducat el seu dret a estar inscrit en el Registre i la persona o la unitat de convivència serà donada de baixa.

2. Abans de la data de caducitat de la inscripció, es comunica aquest fet a la persona interessada, als efectes que pugui procedir a la seva renovació.

Si dins el termini de 10 dies, des de la data de caducitat, la persona interessada, no manifesta la seva voluntat de renovar la inscripció, s'entén com a baixa definitiva.

En cas de renovació, s'acorda pel mateix temps de vigència de la inscripció inicial.

3. Els sol·licitants d'inscripció en el Registre podran verificar la seva inscripció i les dades corresponents, en qualsevol moment, per mitjà de la pàgina web del Registre prèvia identificació que assegurï que només els titulars de les dades puguin accedir-hi.

Article 14

Modificacions de les inscripcions

1. Les persones inscrites hauran de comunicar al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos, qualsevol modificació de les dades inscrites. L'incompliment del deure establert en aquest apartat podrà donar lloc, en el seu cas, a la baixa de la inscripció de la persona o unitat de convivència, previ el tràmit d'audiència perceptiu de quinze dies per al·legar i presentar els documents i justificacions que creguin escaients.

2. L'eventual variació en els ingressos de la unitat familiar, només ha de ser comunicada en el cas que representi el 10% del total.

Dilluns, 6 de juny de 2011

Article 15

Baixes de les inscripcions

1. Les persones o unitats de convivència causaran baixa en el Registre per les causes següents:

- a) No renovar la sol·licitud en els termes contemplats a l'anterior article 13.
- b) La voluntat expressa del sol·licitant. En cas d'unitats de convivència, la sol·licitud de baixa haurà de ser signada per totes les persones majors d'edat que la formen.
- c) L'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial en la modalitat de compravenda, de lloguer amb opció de compra i dotacional.
- d) La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, sense causa raonable justificada, per dues vegades.
- e) L'incompliment sobrevingut de les condicions establertes per a poder ésser inscrit en el Registre.
- f) La revocació de la inscripció per constatació posterior de l'incompliment originari de les condicions d'accés al Registre.

2. En els supòsits dels apartats d) i f), els interessats no podran tornar a donar-se d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia o de la revocació.

3. Es consideren causes raonables justificades, als efectes previstos als apartats d) i f) del punt 1 anterior, les següents:

- a) L'adjudicació d'un habitatge a una unitat de convivència amb una ràtio de superfície resultant inferior a l'establerta a la normativa d'aplicació.
- b) Circumstàncies imprevistes, d'ordre laboral o personal, sobrevingudes un cop iniciat el procediment d'adjudicació, que comportin un canvi substancial en algun dels requisits exigits per a ser inscrit al Registre o per a prendre part en la convocatòria de què es tracti.

4. La baixa és resolta pel regidor o òrgan municipal que tingui atribuïdes les delegacions de l'Alcalde en matèria d'habitatge, prèvia notificació a la persona interessada de la corresponent proposta de resolució i l'obertura d'un termini de quinze dies per a la presentació d'al·legacions.

La proposta de resolució ha de contenir les causes de la baixa i totes les consideracions a valorar a efectes de la decisió que s'adopti.

En els supòsits previstos a l'apartat 1, lletres a), b) i c) d'aquest article, és suficient la notificació de la baixa a la persona interessada.

Article 16

Protecció de dades

1. Les dades incloses al Registre seran les aportades voluntàriament pels mateixos interessats i les obtingudes d'ofici per l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, en virtut de les autoritzacions per ells donades amb aquesta finalitat, en el termes previstos als articles 6.2 b) de la Llei 11/2007, del 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als serveis públics.

2. Les dades del fitxer únicament poden ser utilitzades en l'àmbit restringit d'inscripció al Registre i dels processos corresponents d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial i per a l'exclusiu compliment de les finalitats indicades en aquest Reglament. En tot cas la utilització de dades del Registre es subjecta a allò establert en aquest Reglament, i en la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal.

3. Les publicacions a la pàgina web a què es refereix l'article 5.3 no podran contenir més dades que les generals de tipus identificatiu. La publicació només afecta aquelles dades que resultin necessàries per assolir la finalitat que la justifiqui.

4. L'òrgan responsable del fitxer és la Secretaria d'Habitatge davant la qual poden exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició de les dades personals. L'exercici del dret de cancel·lació de les dades personals comportarà la baixa de la persona o unitat de convivència del Registre com a sol·licitant d'habitatge. Els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició de les dades personals també es podran exercir davant de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, com a encarregat del tractament.

Dilluns, 6 de juny de 2011

5. Les mesures de seguretat del Registre són les corresponents al nivell alt, conforme a allò establert al Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal.

6. En el moment de la sol·licitud, els sol·licitants hauran d'autoritzar la cessió de les dades de caràcter personal, i en el seu cas, si així es decideix, als promotors d'iniciativa privada, als efectes que intervinguin, si s'escau, en els processos d'adjudicació dels habitatges.

Capítol III: Adjudicació d'habitatges

Secció primera: Tipus de promocions i règim competencial

Article 17

Habitatges de promoció sobre sòls públics o la qualificació urbanística dels quals imposa el seu destí a la construcció d'habitatges amb protecció oficial

1. Els habitatges amb protecció oficial construïts sobre sòls públics o sobre sòls la qualificació urbanística dels quals imposa aquest destí seran adjudicats d'acord amb el Procediment General establert a la Secció Segona:

i. En cas de promocions públiques d'habitatges promogudes per la Societat Municipal d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos, S.A. (SMHSM), l'adjudicació serà feta pel propi promotor o per l'Ajuntament a petició de la pròpia Societat.

ii. En el cas que es tractin de promocions d'iniciativa privada, el promotor privat, pot optar entre sol·licitar a l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, com a titular del registre municipal de sol·licitants que faci l'adjudicació, directament o través de l'empresa municipal que tingui encomanada la gestió, signant a tal efecte un conveni que reguli les seves relacions durant tot el procés; o adjudicar els habitatges per compte propi, en aquest cas, l'Ajuntament li ha de facilitar la llista de sol·licitants en un termini màxim de dos mesos. A partir del coneixement de la llista, el promotor es responsabilitza de totes les fases restants del procés, d'acord amb les prescripcions establertes en la secció segona per l'adjudicació d'habitatges de promoció a iniciativa pública.

iii. En cas de promocions dutes a terme per cooperatives o similars, l'adjudicació serà feta pel consell rector de la cooperativa entre llurs socis inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos, de conformitat amb el que es disposa a l'article 102 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

Article 18

Habitatges de promoció sobre sòls lliures

Els habitatges amb protecció oficial promoguts a iniciativa privada sense que la qualificació urbanística del sòl imposi aquest destí, seran adjudicats pel promotor mitjançant un procediment lliure, en la forma contemplada a la Secció Tercera.

Article 19

Competències per a l'adjudicació

1. L'òrgan competent per adoptar tots els acords relatius a l'adjudicació dels habitatges a què es refereix aquest Reglament és el regidor o òrgan municipal que tingui atribuïdes les delegacions de l'Alcalde en matèria d'habitatge de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos.

Article 20

Reserves especials

1. En totes les promocions es reservarà un mínim del 3% dels habitatges amb destinació a persones amb mobilitat reduïda. En el cas de promocions dutes a terme per promotors públics, aquest percentatge s'ampliarà fins un mínim del 10% del total d'habitatges de la promoció per destinar-los a persones i col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social.

Quan el contingent de reserves fixat excedeixi la demanda existent, el diferencial sobrant s'incorporarà al contingent general.

2. L'acord d'inici del procediment d'adjudicació fixarà el percentatge concret del contingent especial de reserves d'habitatge per a necessitats específiques, prèvia ponderació objectiva de les circumstàncies de la concreta promoció i amb motivació de les raons que fonamentin la decisió.

3. El contingent especial de reserves podrà ser substituït per programes d'actuació específics, destinats a proveir d'habitatge els col·lectius beneficiaris.

Dilluns, 6 de juny de 2011

Secció segona. Procediment general d'adjudicació

Article 21

Aplicació del procediment general

El procediment general regulat a continuació serà d'aplicació a l'adjudicació dels habitatges de promoció d'iniciativa pública i de promoció d'iniciativa privada contemplats a l'art. 17.

Article 22

Inici del procediment d'adjudicació d'habitatges

1. El regidor u òrgan municipal que tingui atribuïdes les delegacions de l'Alcalde en matèria d'habitatge de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos o la persona en qui delegui, pot iniciar el procediment d'adjudicació dels Habitatges amb Protecció oficial a partir de l'adopció per part del promotor públic de la decisió de transmissió o de haver rebut la notificació pel promotor privat de la seva voluntat en aquest mateix sentit.

La decisió de transmetre s'adoptarà i comunicarà per part de l'empresa municipal de Santa Margarida i els Monjos (SMHSM) quan ho consideri oportú i amb l'antelació suficient.

En cas de promotor privat, la decisió de transmetre i la notificació de la mateixa es realitzarà un cop obtinguda la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial objecte de la transmissió i, com a mínim, amb sis mesos d'antelació a la data prevista per la finalització de les obres.

2. La decisió de transmetre els habitatges de la promoció haurà de contenir les dades següents:

- a) Identificació, tant física com jurídica, dels habitatges i immobles de la promoció i dels títols que s'ostenten sobre aquests.
- b) Contingent especial de reserves de la promoció.
- c) Determinació per grups (en funció de les tipologies, dels règims de tinença previstos, dels requisits d'accés exigibles) dels habitatges objecte d'adjudicació.
- d) Drets objecte de transmissió, condicions generals econòmiques i de finançament.
- e) Acreditació d'haver notificat al departament competent en matèria d'habitatge la decisió de transmetre'ls, conforme l'art.89 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

En cas de promotor privat, en la seva comunicació de la decisió de transmetre els habitatges, a més de les dades indicades, haurà de manifestar, de manera expressa, la seva opció unívoca i irrevocable de gestiona el procés d'adjudicació per compte propi, prenent com a base la llista de sol·licitants que els ha de facilitar el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos, o bé demanar al regidor o òrgan municipal que tingui atribuïdes les delegacions de l'Alcalde en matèria d'habitatge de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos que ho faci; igualment també ha de manifestar, d'acord amb l'article 101.1 de la Llei de dret a l'habitatge, si es reserva el 30% dels habitatges de la promoció per adjudicar-los pel procediment lliure que preveu la secció tercera.

3. La Resolució d'inici del procediment d'adjudicació s'adoptarà per part del regidor o òrgan municipal que tingui atribuïdes les delegacions de l'Alcalde en matèria d'habitatge de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos o la persona en qui delegui. que contindrà, així mateix, la convocatòria per a l'adjudicació, amb l'aprovació de les bases de la mateixa i de la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció d'adjudicatari. En l'oferta d'habitatges es podrà incloure el conjunt d'habitatges amb protecció oficial disponibles de ser adjudicats en el mateix procés.

4. La Resolució d'inici del procediment d'adjudicació concretarà, com a mínim, els següents aspectes:

- a. Tots els indicats en l'apartat 2 d'aquest article.
- b. Condicions particulars de la promoció (antiguitat en l'empadronament a Santa Margarida i els Monjos, límit d'ingressos, edat i la resta de condicions que puguin garantir una mixtura social efectiva...).
- c. Inclusió, en el seu cas, d'altres habitatges amb protecció oficial susceptibles d'adjudicació en el mateix procés, en els termes del punt 3 anterior.
- c. Identificació del promotor o l'òrgan que haurà de gestionar el procés.

Dilluns, 6 de juny de 2011

5. La Resolució d'inici del procediment d'adjudicació serà publicada en la pàgina web del Registre i al taulell d'anuncis de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà. També caldrà publicar un resum informatiu en un dels dos diaris de més divulgació del municipi i/o comarca on es trobi la promoció.

6. El procediment d'adjudicació s'entendrà iniciat el següent dia hàbil de la publicació a la pàgina web del Registre.

Article 23

Relació de persones amb dret a participar

1. La relació provisional de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris estarà integrada per totes aquelles que, complint els requisits de la convocatòria, segons les dades facilitades pels sol·licitants, constin inscrites al Registre, en la tipologia d'habitatges amb protecció oficial a adjudicar, amb data d'efecte de la inscripció referida al dia anterior a l'inici del procediment d'adjudicació.

2. En el supòsit que en el procediment d'adjudicació s'incloguin habitatges a adjudicar per a contingents especials, la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris discriminarà, en llistes separades, les que participaran en el contingent general de les que participaran en cadascú dels contingents especials, si s'escau.

3. Contra la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció d'adjudicataris, els interessats podran presentar al·legacions davant el regidor o òrgan municipal que tingui atribuïdes les delegacions de l'Alcalde en matèria d'habitatge de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, dins del termini de deu dies hàbils comptats a partir del l'endemà de la publicació a la pàgina web del Registre de la relació provisional de les persones amb dret a participar.

Transcorregut aquest termini el regidor o òrgan municipal que tingui atribuïdes les delegacions de l'Alcalde en matèria d'habitatge de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, en el termini màxim de vint dies hàbils, les resoldrà i aprovarà definitivament la relació o relacions, si s'escau, de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris.

Article 24

Notificacions

1. Al llarg de tot el procés d'adjudicació, les notificacions dels diverses resolucions i tràmits que es prescriuen en aquest Reglament, es portarà a terme mitjançant la corresponent publicació a la seu electrònica del Registre. També s'exposaran a l'Oficina d'Atenció al Ciutadà.

2. La publicació a la pàgina web substituirà les notificacions individuals tenint els mateixos efectes, per d'allò que estableix l'article 59.6.b) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, atès que es tracta d'un procediment selectiu.

Article 25

Resolució definitiva

1. Transcorregut el termini dels deu dies hàbils atorgat per a eventuais reclamacions, el regidor o òrgan municipal que tingui atribuïdes les delegacions de l'Alcalde en matèria d'habitatge de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, en el termini màxim de vint dies hàbils, les resoldrà i aprovarà definitivament la relació o relacions, si s'escau, de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris.

2. La publicació de la resolució per la qual s'aprova la relació definitiva de les persones amb dret a participar en el procés de selecció té el caràcter de notificació de la mateixa al promotor, a tots els efectes legals.

Article 26

Gestió dels contingents especials de reserva

1. Per als contingents especials de reserva de les promocions a iniciativa pública, els habitatges protegits es distribuiran per trams diversos de renda, procurant afavorir la diversitat econòmica en cada contingent, i tenint en compte les circumstàncies personals i de la unitat de convivència. Un cop determinats els habitatges de cada tram del contingent especial que corresponguin als sol·licitants de cada tram de renda, es procedirà a l'adjudicació, la qual es farà preferentment i de forma ordinària mitjançant sorteig.

Excepcionalment, la Resolució que aprovi la convocatòria pot preveure que l'adjudicació es faci per barem de puntuació, la resolució d'aprovació de la convocatòria continuarà els elements necessaris per a la seva aplicació.

Dilluns, 6 de juny de 2011

2. Els habitatges dels contingents de reserva, l'adjudicació dels quals hagi quedat deserta, s'acumularan en la forma que es determini a la Resolució d'inici. En defecte de determinació específica s'incorporaran al contingent general per a la seva adjudicació per sorteig.

Article 27

Gestió del Contingent General

1. Per tal de garantir una efectiva misticitat social, els habitatges inclosos en el contingent general s'adjudicaran mitjançant sorteig.

2. Les condicions d'adjudicació de cada promoció podran preveure subdivisions en blocs conformats per sol·licitants situats en diversos trams d'ingressos o d'altres aspectes d'interès, que assegurin que la composició final dels adjudicataris sigui la més semblant a la de l'estructura social del municipi, districte o zona, evitant concentració excessiva de col·lectius que puguin posar la promoció en risc d'aïllament social.

3. La resolució d'inici del procediment d'adjudicació podrà preveure l'accés, pel contingent general, de les persones retornades a que es refereix l'article 7.1 c).

4. Els habitatges del contingent general seran adjudicats per sorteig entre els inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos, que constin a la relació o les relacions definitivament aprovades de les persones amb dret a participar en el procés concret de selecció dels adjudicataris. En l'acte del sorteig, que serà públic i davant de notari, s'inclouran tots els habitatges del contingent general. En els termes del punt 2 de l'article anterior, també es podran incorporar les reserves de la promoció, l'adjudicació de les quals hagi quedat deserta.

Article 28

Sorteig dels habitatges

1. En el termini mínim dels tres dies hàbils posteriors a l'aprovació definitiva de la relació o relacions a què fa referència l'article 25, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos o, en cas d'haver-se encomanat la gestió, la gerència de la SMHSM fixarà el dia, hora i lloc del sorteig, si s'escau, i les bases del mateix, amb indicació del fedatari públic que intervindrà.

2. En el cas d'ofertar-se diferents tipologies d'habitatges, hi haurà un sorteig per a cadascuna de les llistes de sol·licitants corresponents a la tipologia d'habitatges que aquests hagin optat.

3. Efectuat el sorteig en els termes indicats, la relació provisional dels seleccionats, ordenats numèricament, es publicarà de la forma prevista a l'article 24. Els integrants d'aquesta llista no seran, per aquest simple fet, adjudicataris d'habitatges ni hi tindran cap dret fins que no acreditin el compliment dels requisits i quedin inclosos a la llista definitiva d'admesos en una posició inferior a la del nombre d'habitatges ofertats, d'acord amb el procediment que s'especifica als articles següents.

Article 29

Presentació de documentació. Llista provisional i definitiva d'admesos i exclosos. Adjudicacions

1. Presentació de documentació:

De la llista de sol·licitants, un cop sortejats, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos demanarà, per ordre numèric, a un número suficient de sol·licitants en funció de l'oferta d'habitatges de la convocatòria en qüestió, l'aportació de la documentació acreditativa del compliment dels requisits exigits, que haurà de ser aportada en el termini que es determini.

També podrà sol·licitar tots els documents complementaris que estimi necessaris per a la comprovació de qualsevol circumstància referent al compliment dels requisits.

L'aportació de documentació acreditativa per part dels interessats podrà no ser necessària, respecte de determinades dades que -en el seu cas- es puguin obtenir d'altres administracions, en virtut de les autoritzacions concedides a aquests efectes.

La manca d'acreditació documental dins el termini que correspongui, segons allò indicat a l'article 7.3, s'entendrà com a constatació posterior de l'incompliment de les condicions d'accés al Registre i comportarà la revocació i baixa de la inscripció en aplicació de l'article 14.1 f) amb l'adopció de les altres mesures associades que resultin pertinents.

Dilluns, 6 de juny de 2011

Amb l'ordre resultant del sorteig, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos aprovarà la llista provisional de sol·licitants admesos i exclosos, un cop efectuada la comprovació del compliment per part dels sol·licitants dels requisits exigits d'acord amb l'article anterior.

2. Llista provisional i definitiva d'admesos i exclosos:

La llista provisional serà publicada a la pàgina web del Registre, a la de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos i al seu taulell d'anuncis per un període de 15 dies. La publicació de l'acord que aprova la llista anterior té el caràcter de notificació al promotor, a tots els efectes legals, especialment en relació amb la prescripció de l'article 101.6.a) de la Llei del dret a l'habitatge.

En aquest període de 15 dies es podran formular les al·legacions que s'estimin oportunes. Transcorregut aquest termini i previ estudi d'aquestes, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos resoldrà i aprovarà definitivament la llista d'admesos i exclosos en el procés d'adjudicació.

La llista definitiva d'admesos i exclosos, aprovada per l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, es publicarà segons l'article 24 al web del Registre i al de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos.

Tindran la condició d'adjudicatari aquells sol·licitants de la llista definitiva d'admesos, situats en una posició igual o inferior a la del nombre d'habitatges ofertats. Els següents passaran a formar part de la llista d'espera, en la condició de possibles adjudicatari.

Els sol·licitants de la llista definitiva d'exclosos causaran baixa de la inscripció del Registre en aplicació de l'article 15.1 f) amb l'adopció de les altres mesures associades que resultin pertinents.

3. Adjudicacions:

Els habitatges s'adjudicaran per elecció dels adjudicatari, que els escolliran per rigorós ordre de la llista definitiva d'admesos.

Els adjudicatari amb mobilitat reduïda permanent que no vulguin optar als habitatges del contingent especial, reservats per a aquest col·lectiu, no hauran d'especificar a la sol·licitud d'inscripció la seva minusvalidesa i entraran a formar part del contingent general. En aquest cas no tindran cap dret a que l'habitatge escollit se'ls adeqüi a la seva minusvalidesa. Quan el contingent d'habitatges reservats excedeixi de la demanda existent, el diferencial sobrant s'incorporarà al contingent general.

En el cas que es produeixin renúncies, o es disposi d'altres habitatges sobrevinguts de la mateixa tipologia, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos adjudicarà els habitatges que quedin lliures al següent i successius de la llista d'espera, sempre que el nombre de membres de la unitat familiar possibiliti l'adjudicació d'aquest habitatge, d'acord amb els criteris de les bases.

En el cas que s'esgoti la llista definitiva de sol·licitants admesos, es requerirà al següent o següents de la llista de sol·licitants que aportin la documentació pertinent per acreditar el compliment dels requisits. Si els compleixen esdevindran adjudicatari dels habitatges i, si no, podran al·legar el que estimin pertinent durant un període de 10 dies naturals a comptar des de la data de la notificació. Transcorregut aquest termini sense formular al·legacions, l'adjudicatari quedarà exclòs definitivament i causarà baixa de la inscripció en aplicació de l'article 15.1 f) amb l'adopció de les altres mesures associades que resultin pertinents.

En el cas que es formulin al·legacions, aquestes seran resoltes per l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos.

Un cop perfeccionats els contractes de tots els habitatges de la convocatòria, la llista d'espera quedarà vigent fins a l'aprovació definitiva de la llista de sol·licitants admesos de la següent convocatòria d'habitatges de la mateixa tipologia que se celebri, data en la qual restarà automàticament extingida a tots els efectes.

L'adjudicació d'un habitatge de venda comporta la baixa de l'adjudicatari del Registre. L'adjudicació d'un habitatge de lloguer, comporta la impossibilitat de participar en un nou sorteig de la mateixa tipologia d'habitatge de lloguer adjudicada.

En el supòsit previst a l'article 22 el promotor que hagi optat per reservar el 30% dels habitatges de la promoció per a la seva adjudicació directa, determinarà lliurement les persones adjudicatàries per tal reserva, les quals, en tot cas, hauran de trobar-se inscrites al Registre.

Dilluns, 6 de juny de 2011

Article 30

Ocupació dels habitatges adjudicats

1. L'habitatge adjudicat s'haurà d'ocupar efectivament en el termini màxim de tres mesos, a comptar des de l'endemà de la data de lliurament de claus.
2. La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats o l'ocupació de l'habitatge per una unitat de convivència diferent de la que consti al Registre serà causa suficient per deixar sense efecte l'adjudicació i procedir a l'anul·lació dels actes administratius i contractuals generats.

Article 31

Titularitat de l'habitatge

1. La titularitat dels habitatges protegits correspondrà als adjudicataris inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos.
2. En el cas d'unitats de convivència, la titularitat s'atribuirà de la manera següent:
 - a) Si l'adjudicació és en règim de lloguer, al sol·licitant.
 - b) Si l'adjudicació és en règim de dret d'ús i habitació, a tots els membres de la unitat de convivència.
 - c) Si l'adjudicació és en règim de compravenda o dret de superfície, serà atribuïda, en principi, al sol·licitant, sense perjudici de què, per acord unànimе entre els membres majors d'edat de la unitat de convivència pugui ésser atribuïda a una altre membre de la mateixa o a tots en règim de comunitat de béns.
3. Els cònjuges o els integrants de unions estables de parella inscrites que formin unitat de convivència, independentment de a qui correspongui la titularitat de l'habitatge, no podran sol·licitar un nou habitatge protegit llevat de nul·litat, separació, divorci o, dissolució de la parella.

Secció tercera. Adjudicació lliure

Article 32

Procediment

1. Els promotors d'iniciativa privada, quan promoguin Habitatges amb Protecció oficial sobre sòls lliures, posaran en coneixement de l'administració competent la llista de potencials adjudicataris, els quals hauran de ser persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Santa Margarida i els Monjos abans de la data indicada a l'article 23-1 d'aquest Reglament.
2. La comunicació indicada a l'apartat anterior s'acompanyarà de la documentació següent:
 - a) Identificació del promotor.
 - b) Identificació, tant física com jurídica, dels habitatges i immobles de la promoció i dels títols que s'ostenten sobre aquests.
 - c) Drets objecte de transmissió, condicions generals econòmiques i de finançament.
 - d) Condicions específiques de la promoció, en el seu cas.
3. El promotor haurà de garantir davant l'Administració l'acompliment de les exigències recollides al Títol IV de la Llei del Dret a l'Habitatge, relatiu a la protecció dels consumidors i els usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari, quant a publicitat, oferta, transmissió i arrendament de l'habitatge, establertes als articles 59 i següents. Amb aquesta finalitat aportarà, juntament amb la relació de persones adjudicatàries, un document signat per totes elles, confirmant l'observança d'aquestes exigències legals, en la part aplicable a la promoció concreta de què es tracti.
4. Una vegada constatat documentalment l'acompliment dels requisits exigits als adjudicataris per a la seva inscripció al Registre i comprovada la seva efectiva inscripció en temps i forma, es publicarà a la web del Registre i al taulell d'anuncis de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà la relació d'adjudicataris.
5. La formalització dels contractes de les transmissions s'efectuarà en els termes previstos a l'article 31.

Dilluns, 6 de juny de 2011

Secció quarta. Altres procediments

Article 33

Procediments singulars

1. El present Reglament no és d'aplicació als habitatges amb protecció oficial següents:

- a) Habitatges per a afectats per actuacions urbanístiques que tinguin reconegut el dret al reallotjament.
- b) Els habitatges amb protecció oficial, adjudicats en règim de lloguer en qualsevol modalitat, que hagin estat llogats amb una clàusula de dret preferent de compra a favor del llogater o llogatera. El comprador o compradora ha d'ésser automàticament el mateix llogater o llogatera signant del contracte.
- c) Els habitatges amb protecció oficial de lloguer, en qualsevol de llurs modalitats, amb un llogater o llogatera que fa més de cinc anys que hi resideix. En el supòsit de venda d'aquest habitatge, el llogater o llogatera té dret preferent de compra.
- d) Els habitatges de promoció pública la titularitat dels quals recupera l'Administració per via administrativa o civil. Es poden adjudicar en segones transmissions d'acord amb el procediment que la Llei i aquest reglament estableixen per a les adjudicacions públiques, tenint en compte les llistes d'espera.
- e) Els habitatges que l'Administració obté per cessió o per altres vies singulars, o que provenen de programes especials dels plans d'habitatge.
- f) Els habitatges destinats a reallotjar els ocupants residents dins la mateixa promoció - sector.

Secció cinquena: Segones transmissions

Article 34

Segones i successives transmissions

1. S'entenen per segones i successives transmissions d'habitatges amb protecció oficial, les produïdes dins el període de qualificació d'aquests, quan, després de la primera adjudicació en els termes dels articles anteriors, s'hagi de procedir a una nova adjudicació de l'habitatge.

2. D'acord amb l'article 87-3 de la Llei del Dret a l'Habitatge, l'Administració de la Generalitat exerceix o pot exercir els drets d'adquisició, durant la vigència de qualificació dels habitatges com protegits, en benefici propi, de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos o de la Societat Municipal d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos, S.A. (SMHSM) o en el seu cas, a favor d'entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial, o a favor de persones físiques inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos.

3. Qualsevol habitatge amb protecció oficial, la disponibilitat sobre el qual hagi passat a la Societat Municipal d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos, S.A. (SMHSM) per qualsevol títol, podrà ser adjudicat per aquesta a través:

- i. del mecanisme de les llistes d'espera previst a l'article 29, prèvia la seva adscripció a la tipologia que correspongui. En l'adscripció de l'habitatge a una determinada tipologia es tindran en compte les seves característiques i la demanda social existent a la zona, o,
- ii. de la incorporació dels corresponents habitatges a un procediment general d'adjudicació en els termes recollits a l'article 22.3.

Article 35

Exercici dels dret d'adquisició preferent de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos

1. Quan el titular legítim d'un habitatge amb protecció oficial o d'un dret real sobre el mateix vulgui transmetre'l, haurà de comunicar formalment a l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos el seu interès, tot acompanyant aquesta comunicació de la següent documentació:

- a. Identificació del titular del dret a transmetre, si s'escau.
- b. Dret objecte de transmissió.
- c. Adreça i identificació, tant física com jurídica, de l'immoble sobre el que s'ostenta el dret.

Dilluns, 6 de juny de 2011

d. Condicions econòmiques i jurídiques proposades per a la transmissió.

e. Cèdula d'habitabilitat o certificació equivalent, acreditativa de que l'habitatge es conserva en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb les prescripcions legals reguladores del deure de conservació i rehabilitació.

2. Dins el termini màxim de tres mesos, a comptar des de la comunicació indicada al paràgraf primer, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos iniciarà les consultes inter administratives previstes a l'article 90 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per tal de concretar els interessos públics que tutela i els de l'Administració de la Generalitat amb relació a l'exercici eventual del dret d'adquisició preferent sobre l'habitatge objecte de transmissió. En aquest mateix termini màxim, examinarà la documentació aportada, les condicions físiques de l'habitatge i totes les circumstàncies i condicions que es considerin adequades per fixar el preu de transmissió del dret i les condicions de venda, tot ponderant el temps transcorregut entre la qualificació definitiva i la venda, els índexs públics i objectius de preus de consum, l'estat de conservació i, si és el cas, les millores fetes, o la manca de conservació, que puguin implicar un increment o una disminució del valor.

3. Finalitzada la tramitació indicada a l'apartat precedent, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos comunicarà a l'interessat les condicions d'autorització de la transmissió, l'acceptació de les quals l'habilitarà per procedir a la transmissió del dret de què es tracti.

A partir d'aquesta acceptació, l'Administració interessada, ja sigui Generalitat, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos o altre, disposarà d'un mes per exercir el dret d'opció. En qualsevol altre cas, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos autoritzarà la transmissió i inclourà l'habitatge en un procediment general d'adjudicació, en qualsevol dels termes indicats a l'article anterior, prosseguint la tramitació segons les prescripcions establertes en aquest Reglament fins a l'adjudicació final.

4. S'exceptuen, en els termes contemplats a l'article 88-3 de la Llei del Dret a l'Habitatge:

a) Les transmissions gratuïtes inter vius a favor d'ascendents i descendents, del cònjuge o de la parella de fet i les transmissions per causa de mort, sempre que l'habitatge continuï subjecte al règim de protecció oficial durant el termini de qualificació i el nou titular el destini a residència habitual i permanent.

b) Les transmissions produïdes en procediments judicials sempre que es compleixin les condicions anteriors i els receptors compleixin el requisits exigits per ser beneficiaris d'un habitatge de protecció oficial.

En els casos indicats, serà suficient per a autoritzar la transmissió, la comunicació, amb la seva documentació adjunta, prevista al paràgraf anterior, a la qual caldrà afegir la causa al·legada per a la transmissió.

6. En aquells supòsits que es produeixin transmissions d'Habitatges amb Protecció oficial infringint els instruments de control regulats a la Llei del dret a l'habitatge, l'Administració de la Generalitat podrà exercir el seu dret de retracte en el termes de l'article 91 de la Llei del Dret a l'habitatge.

Capítol IV. Règim de recursos

Article 36

1. Els interessats podran presentar al·legacions davant el regidor o òrgan municipal que tingui atribuïdes les delegacions de l'Alcalde en matèria d'habitatge de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos contra la relació provisional de persones amb dret a participar en el corresponent procés de selecció de persones adjudicatàries.

El termini de presentació serà de deu dies hàbils comptats a partir de l'endemà de la seva publicació en la pàgina web del Registre i la resolució d'aquestes es produirà en el termini màxim de 20 dies hàbils comptats des de la data de presentació.

2. Els interessats contra actes que es deriven del funcionament del Registre de sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos podran interposar la reclamació o impugnació a que es refereix l'article 19 del Decret 106/2009, de 19 de maig, davant la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit.

El termini de presentació serà d'un mes, des de les dates de notificació o, en el seu cas, de publicació de l'acte o resolució de què es tracti.

La interposició de les reclamacions o impugnacions no suspèn l'eficàcia dels actes o resolucions impugnades.

Dilluns, 6 de juny de 2011

Disposicions addicionals

Primera

En allò no regulat en aquest reglament serà d'aplicació supletòria el Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

Segona

Aquest Reglament es podrà modificar per l'òrgan competent mitjançant acord exprés del mateix, tramitant-se pel mateix procediment que per la seva aprovació.

En especial es fa esmena a aquestes modificacions:

- En relació amb l'article 3, crear un Fons d'habitatge de lloguer social destinat a cobrir situacions socials greus i situacions d'emergències socials a través de l'introducció d'un nou capítol en el present Reglament.
- En relació amb l'article 7, es podrà ampliar l'accés al Registre de sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos a altres municipis confrontants i altres àmbits (comarcal i/o provincial).

Disposicions transitòries

Primera

El Reglament que s'aprova no serà d'aplicació als procediments d'adjudicació pendents de resolució abans de la data d'inici d'activitats del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos, que es continuaran regint per la normativa anterior:

- En cas de promocions públiques d'habitatges promogudes per l'Ajuntament o la societat la Societat Municipal d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos, S.A. (SMHSM), s'entendrà per procediment d'adjudicació pendent el relatiu a promocions de les quals el Ple de l'Ajuntament hagi aprovat el corresponent Plec de clàusules regulador abans de l'entrada en vigor del present Reglament, sense perjudici de les regulacions que s'estableixin en les disposicions vigents.
- En el cas que es tractin de promocions d'iniciativa privada, s'entendrà per procediments d'adjudicació pendents els relatius a promocions que hagin obtingut la seva qualificació provisional abans de l'entrada en vigor del present Reglament i no hagin estat adjudicats en aquesta data.

Segona

El Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos funcionarà en període de proves des de el moment que s'hagi signat el corresponent Conveni amb Adigsa, i aquest organisme hagi cedit l'ús del programa informàtic de Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial.

Tercera

D'acord amb el que estableix la Disposició Transitòria Quarta de la Llei del Dret a l'Habitatge, la reserva en favor de persones amb mobilitat reduïda, prevista a l'article 23 d'aquest Reglament, s'adaptarà automàticament a allò que disposi la normativa sobre condicions que es dicti en aquest respecte.

Quarta

El concepte de necessitat d'habitatge, requisits dels sol·licitants i ingressos dels sol·licitants s'adaptarà automàticament a allò que disposi la normativa sobre condicions que es dicti en aquest respecte.

Annex A Tipologies

1. Habitatges amb protecció Oficial en règim especial, règim general, de preu concertat i habitatges concertats amb protecció oficial, destinats a venda:

a) Definició: Als efectes d'aquesta normativa es consideren Habitatges amb Protecció oficial de règim especial, general, de preu concertat i habitatges concertats amb protecció oficial, els que hagin obtingut la qualificació definitiva com a tals

Dilluns, 6 de juny de 2011

per part de l'organisme corresponent de la Generalitat de Catalunya. El preu de venda màxim dels habitatges, en cadascun dels règims, serà el fixat en la pròpia qualificació definitiva.

b) Ingressos familiars màxims: Per accedir a aquests habitatges caldrà acreditar uns ingressos familiars ponderats anuals màxims establerts a la normativa aplicable. Els ingressos familiars es calcularan d'acord amb la normativa de la Generalitat de Catalunya que reguli l'accés als habitatges amb protecció oficial. Els ingressos familiars hauran de provenir de rendes de treball, d'acord amb allò que estableix la normativa que regula l'impost de la renda de les persones físiques.

c) Ingressos familiars mínims: Per accedir a aquests habitatges caldrà acreditar, en el moment de l'inici del termini de presentació de la sol·licitud, uns ingressos familiars mínims d'acord amb el que disposa la Llei del dret a l'habitatge i la normativa aplicable en aquell moment.

d) Residència a Santa Margarida i els Monjos: per a les promocions públiques, cal residir i estar empadronat a Santa Margarida i els Monjos, de manera continuada, durant el termini que s'estableixi en cadascuna de les convocatòries específiques. Aquesta residència i empadronament requerits hauran de ser immediatament anteriors a la data d'inici del termini de presentació de les sol·licituds. En el cas de sol·licitants que no tinguin nacionalitat espanyola o d'un país de la Unió Europea, hauran d'acreditar, a més, haver estat en possessió del permís de residència durant el termini i en les mateixes condicions assenyalades anteriorment i que romangui vigent.

Aquest requisit no s'exigirà a les persones emigrades que siguin originaries de Santa Margarida i els Monjos, si acrediten tenir presentada la sol·licitud de reconeixement de la condició de persona retornada d'acord amb la Llei 25/2002, de 25 de novembre, de mesures de suport al retorn dels catalans emigrats i llurs descendents.

Tampoc s'exigirà a les persones que per qualsevol altre motiu han establert la seva residència a una altra localitat i desitgen retornar al municipi, sempre i quan acreditin haver estat inscrits al padró municipal els anys que, immediatament anteriors a la seva sortida, s'estableixin tant en cas de lloguer com de venda.

e) Altres propietats: No ser titular en ple domini de cap habitatge, ni titular de cap dret real d'ús i gaudi sobre cap habitatge, ambdós casos, en els temes previstos a l'article 8.

f) En el supòsit que la tinença de l'habitatge en protecció oficial regim especial, general o concertat, sigui sota la figura jurídica de dret de superfície, regeixen els mateixos criteris que els anteriorment ressenyats de a) a e).

2. Habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer de 10, 25 i 30 anys:

a) Definició: Als afectes d'aquesta normativa es consideren habitatges amb protecció oficial de lloguer aquells que hagin obtingut la qualificació definitiva com a tal per part de l'organisme corresponent de la Generalitat de Catalunya, exclosos els habitatges de lloguer per a joves i els habitatges de lloguer per a gent gran.

b) Preu de lloguer: El preu de lloguer màxim dels habitatges serà el fixat en la pròpia qualificació definitiva. La renda inicial serà aquella determinada per la normativa vigent i es podrà actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional del sistema d'índex de preus al consum.

c) Ingressos familiars màxims: Per accedir a aquests habitatges caldrà acreditar els ingressos familiars o de la unitat convivència ponderats anuals, no superen els màxims segons normativa aplicable a cada tipologia de lloguer (10, a 25 o a 30 anys). Els ingressos familiars es calcularan d'acord amb la normativa de la Generalitat de Catalunya que reguli l'accés als habitatges amb protecció oficial. Els ingressos familiars hauran de provenir de rendes de treball, d'acord amb allò que estableix la normativa que regula l'impost de la renda de les persones físiques.

d) Ingressos familiars mínims: S'establiran d'acord amb la normativa vigent.

e) Residència a Santa Margarida i els Monjos: per a les promocions públiques, cal residir i estar empadronat a Santa Margarida i els Monjos, de manera continuada, durant el termini que s'estableixi en cadascuna de les convocatòries específiques. Aquesta residència i empadronament requerits hauran de ser immediatament anteriors a la data d'inici del termini de presentació de les sol·licituds. En el cas de sol·licitants que no tinguin nacionalitat espanyola o d'un país de la Unió Europea, hauran d'acreditar, a més, haver estat en possessió del permís de residència durant el termini i en les mateixes condicions assenyalades anteriorment i que romangui vigent.

f) Altres propietats: No ser titular en ple domini de cap habitatge, ni titular de cap dret real d'ús i gaudi sobre cap habitatge, ambdós casos, en els temes previstos a l'article 8 d'aquest Reglament.

Dilluns, 6 de juny de 2011

g) Durada dels contractes de lloguer: Els contractes de lloguer es regiran per la LAU i per la normativa d'HPO i es formalitzaran per un termini de 5 anys renovables, fins el termini màxim de duració del període previst en la qualificació definitiva sempre que es mantinguin les condicions necessàries per accedir a un habitatge del mateix tipus.

3. Habitatges amb protecció oficial de lloguer amb opció de compra:

a) Definició: Als efectes d'aquesta normativa es consideren habitatges amb protecció oficial, habitatges concertats amb protecció oficial destinats a lloguer amb opció de compra i habitatges de lloguer amb opció de compra de règim general, els que hagin obtingut la qualificació definitiva com a tals per part de l'organisme corresponent de la Generalitat de Catalunya.

b) Exercici de l'opció: l'exercici de l'opció de compra es podrà exercir una vegada transcorregut 10 anys des de la data de qualificació definitiva, i sempre que l'hagin ocupat ininterrompudament com a mínim cinc anys.

c) Preu de l'habitatge: El preu màxim dels habitatges serà el que resulti segons normativa aplicable en cada cas. A aquest preu màxim s'haurà de descomptar les rendes cobrades durant el període de lloguer, establert a la normativa aplicable.

d) Ingressos familiars màxims: Per accedir a aquests habitatges caldrà acreditar els ingressos familiars o de la unitat convivència ponderats anuals, no superen els màxims establerts per la normativa aplicable als Habitatges amb Protecció oficial en règim general. Els ingressos familiars es calcularan d'acord amb la normativa de la Generalitat de Catalunya que reguli l'accés als habitatges amb protecció oficial. Els ingressos familiars hauran de provenir de rendes de treball, d'acord amb allò que estableix la normativa que regula l'impost de la renda de les persones físiques.

e) Ingressos familiars mínims: S'ha d'acreditar uns ingressos familiars mínims en el moment d'exercir l'opció de compra, d'acord amb el que disposa la Llei del dret a l'habitatge i la normativa aplicable en aquell moment.

f) Residència a Santa Margarida i els Monjos: per a les promocions públiques, cal residir i estar empadronat a Santa Margarida i els Monjos, de manera continuada, durant el termini que s'estableixi en cadascuna de les convocatòries específiques. Aquesta residència i empadronament requerits hauran de ser immediatament anteriors a la data d'inici del termini de presentació de les sol·licituds. En el cas de sol·licitants que no tinguin nacionalitat espanyola o d'un país de la Unió Europea, hauran d'acreditar, a més, haver estat en possessió del permís de residència durant el termini i en les mateixes condicions assenyalades anteriorment i que romangui vigent.

g) Altres propietats: No ser titular en ple domini de cap habitatge, ni titular de cap dret real d'ús i gaudi sobre cap habitatge, ambdós casos, en els temes previstos a l'article 8 d'aquest Reglament.

4. Habitatges dotacionals en lloguer per a la gent gran:

a) Definició: Als efectes d'aquesta normativa es consideren habitatges amb protecció oficial de lloguer destinats a persones a partir de seixanta-cinc anys i que formin i hagin obtingut la qualificació definitiva com HPO per part de l'organisme corresponent de la Generalitat de Catalunya.

b) Destinataris: Unitats familiars/convivències màxim de dos membres.

c) Preu de lloguer: El preu de lloguer màxim dels habitatges serà el fixat en la pròpia qualificació definitiva. La renda inicial serà aquella determinada per la normativa vigent i es podrà actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional del sistema d'índex de preus al consum.

d) Ingressos familiars màxims: Per accedir a aquests habitatges caldrà acreditar uns ingressos familiars o de la unitat convivencial ponderats anuals màxims inferiors al que estableixi la normativa aplicable. Els ingressos familiars es calcularan d'acord amb la normativa de la Generalitat de Catalunya que reguli l'accés als habitatges amb protecció oficial.

e) Ingressos familiars mínims: S'establiran d'acord amb la normativa vigent.

f) Residència a Santa Margarida i els Monjos: per a les promocions públiques, cal residir i estar empadronat a Santa Margarida i els Monjos, de manera continuada, durant el termini que s'estableixi en cadascuna de les convocatòries específiques. Aquesta residència i empadronament requerits hauran de ser immediatament anteriors a la data d'inici del termini de presentació de les sol·licituds. En el cas de sol·licitants que no tinguin nacionalitat espanyola o d'un país de la Unió Europea, hauran d'acreditar, a més, haver estat en possessió del permís de residència durant el termini i en les mateixes condicions assenyalades anteriorment i que romangui vigent.

Dilluns, 6 de juny de 2011

g) Altres propietats: No ser titular en ple domini de cap habitatge, ni titular de cap dret real d'ús i gaudi sobre cap habitatge. Cas de ser-ho d'un habitatge no accessible i que aquest sigui la residència habitual i permanent del sol·licitant o convivent i hi consti empadronat, en el moment de formular la petició haurà de formalitzar un document pel qual es compromet a oferir l'habitatge a la xarxa de Mediació per el Lloguer Social en les condicions que preveu el decret 244/2005, de 8 de novembre o normativa que el substitueixi.

h) Durada dels contractes de lloguer: Els contractes de lloguer es regiran per la LAU i per la normativa d'HPO, i es formalitzaran per un termini de 5 anys renovables, fins el termini màxim de duració del període previst en la qualificació definitiva sempre que es mantinguin les condicions necessàries per accedir a un habitatge del mateix tipus.

i) Residència a Santa Margarida i els Monjos: Acreditar, mitjançant el padró municipal, una residència continuada a Santa Margarida i els Monjos durant els dos anys immediatament anteriors a la data d'inscripció en el Registre, en els termes previstos a l'article 7 d'aquest Reglament.

5. Habitatges dotacionals de lloguer per a gent jove:

a) Els contractes de lloguer es regiran per la LAU i per la normativa d'HPO, i se signaran per cinc anys.

b) La renda inicial serà aquella determinada per la corresponent qualificació d'HPO i es podrà actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional del sistema d'índex de preus al consum. Cas de que hi hagi pàrquings/annexes vinculats, s'inclouran en el preu del lloguer.

c) A la renda anual caldrà afegir:

i. Les despeses de la comunitat de propietaris que inclou els serveis de neteja i manteniment d'espais comunitaris, aigua comunitària, llum comunitari, ascensor, antena TV, porter electrònic, extintors assegurances comunes, reparacions comunes, vigilant (excepte en el cas de les promocions en que per la seva mida no es consideri necessari), administració de finques, etc. En cas de que es llogui una plaça d'aparcament, s'hauran de satisfer les despeses comunitàries.

ii. Repercussió de l'IBI.

d) Edat (tots els que vagin a viure a l'habitatge): l'exigida per la llei a data d'inici del termini de presentació de les sol·licituds per accedir a aquesta tipologia.

e) Composició o grup de convivència de com a màxim de dos persones, excepcionalment tres membres, si el tercer es menor d'edat.

f) Ingressos familiars màxims: Que els ingressos ponderats anuals personals de la unitat familiar o de convivència, no superin el màxim establert per la normativa aplicable a la data d'inici del termini de presentació de sol·licituds. Es consideraran els ingressos anuals familiars o de la unitat convivencial corresponents al període impositiu immediatament anterior (amb el termini de presentació vençut) a la presentació de la documentació. Aquest requisit s'haurà de mantenir en el moment de la formalització del contracte de lloguer, ja que en cas contrari es podrà el dret a accedir i formalitzar el contracte de lloguer de l'habitatge adjudicat. Els ingressos personals o familiars de la unitat convivència tenen que provenir fonamentalment del treball.

g) Ingressos familiars mínims: S'establiran d'acord amb la normativa vigent.

h) Residència a Santa Margarida i els Monjos: per a les promocions públiques, cal residir i estar empadronat a Santa Margarida i els Monjos, de manera continuada, durant el termini que s'estableixi en cadascuna de les convocatòries específiques. Aquesta residència i empadronament requerits hauran de ser immediatament anteriors a la data d'inici del termini de presentació de les sol·licituds. En el cas de sol·licitants que no tinguin nacionalitat espanyola o d'un país de la Unió Europea, hauran d'acreditar, a més, haver estat en possessió del permís de residència durant el termini i en les mateixes condicions assenyalades anteriorment i que romanguin vigents.

i) No ser titular en ple domini de cap habitatge, ni titular de cap dret real d'ús i gaudi sobre cap habitatge, en els termes de l'article 8.

j) Destinar l'habitatge sol·licitat a residència habitual i permanent de l'adjudicatari.

Dilluns, 6 de juny de 2011

Annex B

Model de sol·licitud d'inscripció

Model de sol·licitud d'inscripció serà igual al corresponent al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Administració de Catalunya aprovat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Annex C

Fitxer del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Santa Margarida i els Monjos

Òrgans de l'Administració responsables el fitxer: Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos.

Òrgan encarregat del tractament: Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos i, en cas d'encomana de gestió, la Societat Municipal d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos, S.A. (SMHSMM).

Procediment pel qual es podran exercitar els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició: carta adreçada a: Secretaria d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge, C/Aragó 244-248, 08007 Barcelona i a l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, Avda Catalunya, núm. 74 08730 Santa Margarida i els Monjos, indicant clarament en el títol: Tutela de drets LOPD.

Nom del sistema i tipus de tractament: El sistema de Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos serà tractat de forma automatitzada i manual amb equips que accedeixin mitjançant xarxa corporativa, intranet i Internet als servidors centrals.

Estructura bàsica del fitxer i nivell de seguretat requerit: El fitxer inclourà les dades de caràcter personal del tipus següent:

Identificatives: DNI/NIF/NIE, nom i cognoms, adreça, e-mail, telèfon, signatura/empremta, signatura electrònica.

Personals: estat civil, dades familiars, data naixement, lloc naixement, edat, sexe, nacionalitat, llengua materna, llengua vehicular preferent.

Socials: Allotjament o habitatge, propietats, possessions.

Professionals: Formació, titulació.

Econòmico-financeres: ingressos, rendes, inversions/patrimoni, crèdits/avals, dades bancàries, plans de pensió o jubilació, dades econòmiques de la nòmina, impostos/deduccions, hipoteques, subsidis/beneficis.

Especialment protegides: Origen racial o ètnic, salut (malalties, discapacitats,...), violència domèstica.

Tipologia de dades que requereixen les mesures de seguretat definides com ALTES en el Reglament de Seguretat vigent.

Finalitat del fitxer i usos previstos:

Facilitar la gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Santa Margarida i els Monjos, amb l'objectiu de simplificar la tramitació i gestió permanent de la informació, sorteig i adjudicació d'habitatges.

Treball i Acció Social: acció immigrants, minusvalidesa, tercera edat, promoció social de la dona, joventut, protecció de menors, toxicomanies, accés a l'habitatge.

Estadística: estadística pública.

Altres: altres registres administratius.

Persones o col·lectius sobre les que es pretengui obtenir dades de caràcter personal: A totes les persones interessades en inscriure's en el Registre de Sol·licitants d'HPO de Santa Margarida i els Monjos.

Procediment de recollida de les dades de caràcter personal: Recollides del propi interessat/ada o del seu representant mitjançant entrevistes, formularis o transmissió electrònica. Utilitzant suport paper, magnètic o digital. O bé mitjançant cessió consentida per l'interessat/ada de dades d'altres administracions públiques.

Dilluns, 6 de juny de 2011

Cessions de dades de caràcter personal: A la Generalitat de Catalunya i en altres administracions catalanes que tinguin competències idèntiques o que tractin sobre les mateixes matèries. A les societats promotores i empreses públiques encarregades de la construcció dels habitatges amb protecció oficial, únicament per a l'adjudicació dels mateixos.

La qual cosa es fa pública per a general coneixement.

Santa Margarida i els Monjos, 25 de maig de 2011
L'alcalde-president, Jordi Girona Alaiza