
Dilluns, 15 de maig de 2017

ADMINISTRACIÓ LOCAL

Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

EDICTE

El Ple de l'ajuntament en sessió ordinària de data 24 d'abril de 2017, va aprovar, entre d'altres, l'acord següent:

REGLAMENT DEL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL A SANT ADRIA DE BESÒS.

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1.

Caràcter i àmbit del Registre.

1. El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial a Sant Adrià del Besòs és un registre-administratiu, amb abast a tot el municipi que té per finalitat la gestió integral de la demanda del parc d'habitatges amb protecció oficial al municipi.

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, mitjançant un control públic eficient en la seva adjudicació i transmissió.

Article 2.

Funcions.

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

- a) Proporcionar informació al Ajuntament de Sant Adrià de Besòs 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 a la ciutat.
- d) Permetre la transparència en la gestió dels parcs d'habitatge amb protecció oficial a la ciutat.
- e) Constituir la base operativa per a adjudicar els habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer i en el seu cas, gestionar el procés d'adjudicació en cas de delegació dels promotors a favor de Pla de Besos, S.A. - Oficina Local de l'Habitatge de Sant Adrià de Besòs.
- f) Proporcionar suport als promotors en la seva gestió dels processos d'adjudicació.

Article 3.

Persones que es poden inscriure en el Registre.

1. Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial a la ciutat de Sant Adrià de Besòs, és requisit imprescindible estar inscrit en el Registre en la modalitat de demanda corresponent. Únicament s'exceptuen d'aquest requisit les persones o unitats de convivència que tinguin dret a allotjament per estar afectades per operacions de remodelació o per altres situacions urbanístiques i les persones o unitats de convivència en situacions d'emergència així considerades des dels àmbits d'assistència i de benestar social.

2. Són objecte d'inscripció en el Registre de sol·licitants d'HPO de Sant Adrià de Besòs, les persones individuals i les unitats de convivència, d'acord amb les següents especificacions:

Dilluns, 15 de maig de 2017

a. Constituiran unitat de convivència aquells grups de persones físiques que acreditin conviure 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. Es presumeix la convivència efectiva en el cas dels matrimonis, les unions estables de parella i les parelles de fet inscrites.

b. En totes les sol·licituds d'inscripció es presumirà com a representant de la unitat de convivència a la persona que figuri 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 els casos que el representant de la unitat de convivència o un dels seus membres pretengui la seva inscripció posterior mitjançant una altra sol·licitud en unitat de convivència diferent, quedarà inscrit en el Registre d'acord amb l'última sol·licitud presentada.

3. Les persones inscrites en el Registre tindran dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, d'acord amb els procediments establerts en aquest reglament. La inscripció, per si mateixa, 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 Sant Adrià de Besòs 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 sol·licitin la inscripció.

2. L'estructura del registre podrà ser adaptada i modificada per l'òrgan gestor del registre.

Article 5.

Gestió del Registre.

1. Correspon a l'òrgan gestor del registre la posada en marxa, manteniment, gestió i control del Registre i de la seva base de dades informatitzada.

2. El Registre depèn de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs qui ho gestionarà a través de la Societat Municipal Pla de Besòs S.A.- Oficina Local d'Habitatge.

3. El Registre integrarà 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 la complimentació de dades, etc.

CAPÍTOL II: INSCRIPCIONS AL REGISTRE.

Article 6.

Inscripcions.

1. Correspon a l'òrgan gestor la inscripció de les persones residents a la ciutat que vulguin optar a un habitatge de protecció oficial i compleixin els requisits exigits en aquest Reglament per a ser inscrits com a potencials adjudicataris. Igualment els 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 a l'Oficina Local d'Habitatge de la ciutat de Sant Adrià de Besòs.

3. Només s'admetrà una sol·licitud per 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 les següents tipologies genèriques d'habitatge: en regim de lloguer, en regim de propietat (compravenda), en regim de lloguer amb opció de compra així com en les tipologies d'habitatge que es qualifiquin de conformitat a la normativa

Dilluns, 15 de maig de 2017

sobre habitatges amb protecció oficial. Excepcionalment es podrà establir una tipologia específica de lloguer per a joves i persones majors de 65 anys i/o habitatge usat.

Article 7.

Requisits dels sol·licitants.

1. Per poder ser inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial i, en tot cas, per optar a un habitatge protegit hauran de complir-se els següents requisits:

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 a la ciutat de Sant Adrià de Besòs. En el cas d'unitats de convivència, almenys un dels sol·licitants haurà de complir aquest requisit.

Aquest requisit no s'exigirà a les persones emigrades que siguin originàries de Sant Adrià de Besòs o que hi hagin residit en els dos anys immediatament anteriors a la sortida de la ciutat, 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.

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.

d) Complir el límit d'ingressos màxims que estableix la normativa dels habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'habitatges amb protecció oficial.

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

f) No trobar-se incapacitat per a obligar-se contractualment.

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.

3. Les persones o unitats de convivència que siguin o hagin estat beneficiàries d'habitatge amb protecció oficial en arrendament podran inscriure's en el Registre per sol·licitar altres modalitats d'habitatge amb protecció oficial. També es podran inscriure les persones beneficiàries d'un habitatge amb protecció oficial en propietat quan, per circumstàncies sobrevingudes no imputables a l'adjudicatari, aquest habitatge esdevingui inadequat en els termes establerts a l'article 8-4.

Article 8.

Necessitat d'habitatge.

1. La unitat de convivència que s'inscriu 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 en tot l'Estat, o sobre un habitatge lliure quan el seu valor excedeix el seu valor cadastral el 40% del preu de l'habitatge amb protecció oficial. Aquest valor s'eleva fins al 60% en casos de persones de més de 65 anys, dones víctimes de violència familiar i masclista, víctimes de terrorisme, famílies nombroses i famílies monoparentals amb fills, condició que caldrà acreditar amb el corresponent títol, persones dependents, o amb discapacitat oficialment reconeguda i les famílies que les tinguin al seu càrrec, i persones separades o divorciades al corrent del pagament de les pensions per aliments i compensatòries, si s'escau.

Dilluns, 15 de maig de 2017

S'exceptua l'anterior requisit si el sol·licitant, tot i ser titular d'un habitatge, no en disposa de manera efectiva, havent d'acreditar que ha estat privat del seu ús per causes no imputables a la persona interessada.

b) Ser cotitular d'aquests mateixos drets sobre els immobles indicats a l'apartat anterior, quan la quota de participació sigui superior al 50%, amb l'excepció dels casos on el sol·licitant, tot i ser cotitular d'un habitatge, no en disposa de manera efectiva, havent d'acreditar que ha estat privat del seu ús per causes no imputables a la persona interessada.

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 que no reuneixin les condicions mínimes d'habitabilitat establertes en la normativa vigent, sense que es pugui considerar que les deficiències existents admeten solucions constructives. Aquesta circumstància s'acreditarà amb l'aportació d'informe emès per tècnic competent en aquest respecte. En tot cas existirà la possibilitat d'emissió, per part dels serveis tècnics que gestioni el Registre, d'informe contradictori, que tindrà caràcter vinculant.

c) 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 o parella sempre que el sol·licitant manqui d'un altre habitatge adequat i a la seva disposició conforme a aquest Reglament.

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

e) 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 es donin les següents circumstàncies:

- que no resulti possible un ajust raonable.

- que algun membre de la unitat de convivència acrediti la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.

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

5. En els supòsits previstos en les lletres e) i f) del punt anterior, si el regim 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 transmetre l'habitatge original o bé posar-lo a disposició de la borsa de lloguer d'habitatge del municipi de Sant Adrià de Besòs, amb caràcter previ a l'atorgament de l'escriptura de transmissió o a la subscripció del contracte d'arrendament de l'habitatge protegit, en condicions d'habitatge amb protecció oficial.

6. No es podran visar contractes de compravenda, arrendament o arrendament amb opció de compra d'habitatges amb protecció oficial quan l'adquirent o arrendatari incompleixi el que s'estableix en aquest apartat.

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.

Dilluns, 15 de maig de 2017

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.

Article 10.

Sol·licitud d'inscripció.

1.- Les sol·licituds de inscripció al Registre de sol·licitants d'HPO de Sant Adrià de Besòs es formalitzaran en el model oficial aprovat amb aquest Reglament i que s'adjunta al mateix com Annex I. Aquest model estarà a disposició dels interessats en l'Oficina Local d'Habitatge de Sant Adrià de Besòs i al seu web (www.pladebesos.cat).

El model podrà ser modificat per acord de l'òrgan gestor, respectant els elements bàsics d'homogeneïtat del model homòleg de sol·licitud d'inscripció del Registre 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: adreces postal, telefòniques i electròniques si escau. Aquestes dades es complementen amb les del lloc de treball del sol·licitant quan es troba en un altre municipi.

c) Dades relatives a situacions personals: Indicació de l'existència de minusvalideses 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) 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 (propietat, dret de superfície, lloguer, lloguer per a joves, lloguer o ús i habitació per a persones majors de 65 anys).

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 responsable de la veracitat de totes les informacions, i la pertinent autorització a les Administracions, en els termes i amb les garanties legals, per a la gestió de les dades aportades.

Article 11.

Documentació.

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

a) Original i còpia del document nacional d'identitat o targeta d'identificació d'estranger.

b) Original i 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.

c) Justificació de la disminució psíquica, física, incapacitat o 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.

d) Declaració responsable de necessitat d'habitatge d'acord amb l'article 8 d'aquest reglament.

e) Documentació acreditativa dels ingressos de la unitat de convivència.

f) Documentació acreditativa del divorci o separació matrimonial, en el seu cas.

Dilluns, 15 de maig de 2017

g) Original i còpia del contracte de compravenda o arrendament de l'habitatge actual, en el seu cas.

h) Volant d'empadronament.

2. El gestor del Registre, 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.

Article 12.

Procés d'inscripció i recursos.

1. L'Oficina Local de l'Habitatge de Sant Adrià de Besòs és la responsable de tot el procediment d'inscripció.

2. Examinades les sol·licituds d'inscripció presentades, quan existeixin defectes, es notificarà als sol·licitants per tal que procedixin a la seva esmena dins el termini de deu dies hàbils, comptats des de la notificació, amb advertiment de tenir-los per desistits de les seves pretensions, si no els esmenessin en el termini esmentat.

3. Si la sol·licitud presentada no té deficiències a esmenar, l'òrgan competent del gestor emetrà, en el termini màxim de tres mesos comptadors des de l'endemà de la data de presentació de la sol·licitud, resolució expressa 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 la seva denegació.

En el supòsit que transcorri el termini màxim de tres mesos sense resolució expressa, el silenci administratiu té caràcter positiu.

4. La data de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'HPO de Sant Adrià de Besòs i els seus efectes s'entendrà referida sempre al dia en què es compleixin tres mesos des de la sol·licitud.

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 resolució 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 una sola resolució per a diversos interessats, en el cas de tramitacions corresponents a cooperatives o similars.

7. La notificació de les comunicacions i resolucions al sol·licitant es farà al domicili que figuri a la sol·licitud d'inscripció o bé per qualsevol mitjà que permeti acreditar la recepció de la notificació sempre que el sol·licitant hagi acceptat aquesta possibilitat en la sol·licitud.

Article 13.

Alta i vigència de les inscripcions.

1. La inscripció en el Registre de Sol·licitants d'HPO de Sant Adrià de Besòs tindrà una durada de tres anys des de la resolució administrativa 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'entendrà que renuncia a estar inscrit en el Registre i la unitat de convivència serà donada de baixa.

2. 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.

Article 14.

Modificacions de les inscripcions.

Els inscrits hauran de comunicar al Registre de Sol·licitants qualsevol modificació de les dades presentades que pugui suposar l'exclusió del seu dret a ser adjudicatari.

Dilluns, 15 de maig de 2017

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, llevat el cas contemplat l'article 7-4.
- 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.
- g) No aportar cap document dels requerits a l'article 11 un cop transcorregut el termini de 10 dies naturals des de la notificació del requeriment de subsanació.

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 a l'apartat d) 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 mateix òrgan que va acordar la inscripció, 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.

De conformitat al conveni entre l'empresa pública Administració, Promoció i Gestió SA (ADIGSA), avui Agència de l'Habitatge de Catalunya, i l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, pel qual es cedeix l'ús del programa informàtic de registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, signat en data 23 de febrer de 2010, ADIGSA (avui Agència de l'Habitatge de Catalunya) reconeix que la legislació vigent en matèria de protecció de dades de caràcter personal estableix una sèrie d'obligacions quant al tractament de dades de caràcter personal, aplicables als encarregats del tractament. En aquest sentit, Adigsa (avui Agència de l'Habitatge de Catalunya), sota la condició d'encarregat del tractament, haurà de complir les obligacions següents:

- a) Complir amb el deure de confidencialitat en relació amb les dades personals respecte de les que l'altra part contractant tingui la condició de responsable del fitxer i a les quals tingui accés durant la prestació dels serveis contractats.
- b) Tractar solament aquestes dades personals seguint les instruccions que li doni l'altra part contractant.

Dilluns, 15 de maig de 2017

c) No aplicar ni utilitzar les dades per a una finalitat diferent a la de la prestació mateixa dels serveis contractats, ni comunicar-les per a la seva conservació a altres persones.

d) Implantar als sistemes informàtics i documentals que allotgin aquestes dades les mesures de seguretat definides pel Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el reglament que desenvolupa la LOPD (RD LOPD) de nivell bàsic, mitjà o alt, segons la naturalesa de les dades personals tractades.

e) Una vegada acomplerta la prestació de serveis, ha de destruir o retornar les dades de caràcter personal a l'altra part contractant, així com qualsevol suport o documents que continguin alguna dada de caràcter personal objecte de tractament.

f) Les obligacions de confidencialitat i tractament de dades personals establertes en aquest contracte tenen una duració indefinida, mantenint-se en vigor amb posterioritat a la finalització, per qualsevol causa, de la relació entre Adigsa (avui Agència de l'Habitatge de Catalunya) i l'altra part contractant.

CAPÍTOL III: ADJUDICACIÓ D'HABITATGES.

SECCIÓ PRIMERA: ADJUDICACIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM DE VENDA.

Article 17.

Procediment d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda.

1. Els promotors d'habitatges amb protecció oficial, siguin públics o privats, gestionen el procés d'adjudicació per compte propi i d'acord amb els principis de concurrència, transparència i objectivitat.

2. El procediment a seguir per a l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial en règim de venda serà el següent:

1. Els promotors d'habitatge amb protecció oficial que es realitzi a Sant Adrià de Besòs, amb caràcter previ a l'inici del procediment, han de comunicar al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial a St. Adrià de Besòs les condicions específiques de la promoció.

2. La comunicació ha de contenir:

a. nom i adreça del promotor.

b. número d'expedient de la qualificació provisional.

c. document digital (word, pdf...) amb el contingut de l'anunci de la promoció a adjudicar.

3. L'anunci de la promoció concreta a adjudicar es publicarà al web del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Sant Adrià de Besòs. Qualsevol altra publicitat que es faci, escrita o virtual, haurà de contenir explícitament la referència a aquesta pàgina web i s'ha de comunicar al Registre de Sol·licitants de St. Adrià.

4. L'adjudicació s'ha de fer en les condicions i requeriments que s'han publicat a l'anunci.

5. El promotor ha de presentar els contractes a visar davant els serveis competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya als efectes que es pugui verificar la legalitat del contracte, els preus de venda i les condicions dels adquirents.

6. Un cop visats, el promotor s'obliga a comunicar al Registre de Sol·licitants de Sant Adrià aquesta circumstància, als efectes de donar-los de baixa com a demandants d'habitatge protegit.

Article 18.

Contingut mínim de l'anunci a publicar al web del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb protecció oficial a Sant Adrià de Besòs.

L'anunci de la promoció concreta a adjudicar ha de contenir preceptivament:

a) nom del promotor dels habitatges.

Dilluns, 15 de maig de 2017

b) emplaçament.

c) nombre d'habitatges totals de la promoció.

d) relació d'habitatges pels quals s'obre el procediment d'adjudicació, amb indicació del seu règim de protecció i de la seva superfície útil.

e) àmbit geogràfic del qual s'admeten sol·licituds.

f) els contingents especials de reserva d'habitatges per a finalitats específiques.

g) les següents condicions generals relatives al règim econòmic i al finançament:

- data d'inici del procediment de selecció.

- fer constar que el sol·licitant ha d'estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge, amb anterioritat a la data de formalització de l'adjudicació.

- informació de com es pot participar en el sistema de selecció.

- preu de venda dels habitatges, condicions i calendari de pagaments.

- informació de l'existència o no de préstec convingut per part del promotor, en el qual es pugui subrogar el comprador, o si haurà de ser un préstec directe a l'adjudicatari.

- informació de quin sistema de selecció d'adjudicatari i d'assignació dels habitatges s'utilitzarà per adjudicar la promoció: ordre d'inscripció, sorteig, acreditació d'ingressos mínims, necessitat de validació del préstec per part d'entitat financera, etc.

- qualsevol altra circumstància que s'hagi de tenir en compte en l'adjudicació.

h) Especificació del tipus de transmissió de la propietat de l'habitatge (compravenda, dret de superfície,...).

SECCIÓ SEGONA: ADJUDICACIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM DE LLOGUER.

Article 19.

Actuacions del promotor privat.

1. Un cop atorgada la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial l'arrendament dels quals es pretén el promotor comunicarà a l'Oficina Local d'Habitatge de Sant Adrià de Besòs la seva voluntat d'iniciar el procediment de selecció de les persones per a la cessió dels habitatges en règim d'arrendament.

2. La decisió cedir a títol de lloguer 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, en els termes fixats per la Llei del Dret a l'Habitatge.

c) condicions generals econòmiques.

3. El promotor privat, en la seva comunicació haurà de manifestar, de manera expressa, la seva opció unívoca i irrevocable de si gestiona el procés d'adjudicació per compte propi, amb la intervenció d'un fedatari o fedatària pública, prenent com a base la llista de sol·licitants que els ha de facilitar el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Adrià de Besòs, o bé demana a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, a través de l'Oficina Local d'Habitatge, que ho faci.

a. En cas que opti per sol·licitar a l'Oficina Local d'Habitatge de Sant Adrià de Besòs que faci l'adjudicació, signarà un conveni amb Pla de Besòs S.A.- Oficina Local d'Habitatge, per regular les seves relacions durant tot el procés.

Dilluns, 15 de maig de 2017

b. En cas que opti per adjudicar els habitatges per compte propi, l'Oficina Local d'Habitatge de Sant Adrià de Besòs li haurà de facilitar la llista de sol·licitants d'HPO en règim de lloguer en un termini màxim de dos mesos, la qual cosa es farà en la forma indicada en aquest Reglament. A partir del coneixement de la llista, el promotor es responsabilitzarà de totes les fases restants del procés, d'acord amb les prescripcions establertes en aquesta secció. L'Oficina Local d'Habitatge de Sant Adrià de Besòs col·laborarà activament amb el promotor, publicant els anuncis que aportí a la pàgina web www.pladebesos.cat, i valorant amb ell la documentació aportada pels adjudicataris provisionals, acreditativa del compliment dels requisits exigits per prendre part en la convocatòria i ser adjudicataris de l'habitatge corresponent.

Article 20.

Resolució d'inici del procediment d'adjudicació en cas de gestió pública del procés d'adjudicació.

1. Un cop adoptat per l'Ajuntament de Sant Adrià o per qualsevol administració que promogué habitatges amb protecció oficial en el terme municipal de Sant Adrià la decisió de cedir a títol d'arrendament els habitatges disponibles o rebuda del promotor particular la comunicació de la seva voluntat de cedir a l'administració la gestió de l'adjudicació, i resolts els eventuals defectes, la Comissió Especial d'Adjudicació de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, sense perjudici de les delegacions que pugui efectuar, adoptarà la resolució d'inici del procediment d'adjudicació.

2. La Resolució d'inici del procediment contindrà:

a) Identificació, tant física com jurídica, dels habitatges i immobles de la promoció i dels títols que s'ostenten sobre aquests. Nombre i emplaçament dels habitatges i superfície útil.

b) Contingent de reserves de la promoció. Requisits d'accés i barem d'adjudicació. Si s'escau, forma d'acumulació de les reserves l'adjudicació de les quals quedi deserta.

c) condicions generals econòmiques.

d) Condicions particulars de la promoció: requisits d'antiguitat en l'empadronament a Sant Adrià de Besòs, que en cap cas superaran els terminis de dos anys per a habitatges de lloguer i de cinc anys per a la resta de tipologies, trams de renda de les persones sol·licitants, edat, eventual obertura de la promoció a persones que treballen en el municipi sense residir-hi, així com la resta de condicions que puguin garantir una mixtura social efectiva.

e) Determinació del sistema de sorteig per a la selecció de persones adjudicatàries i assignació d'habitatges.

f) Identificació del promotor o Administració que ha de gestionar el procés.

g) Indicació dels mitjans de comunicació on s'efectuaran les successives notificacions de la convocatòria.

h) Lloc per a la presentació de la documentació i així com la documentació específica a presentar, demostrativa del compliment dels requisits exigits per a accedir a la promoció i per ser inscrit en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, amb indicació del moment/termini en què ha de ser presentada.

3. La resolució d'inici del procediment d'adjudicació es publica en la seu electrònica del Registre (www.pladebesos.cat) i al tauler d'anuncis de l'ajuntament de Sant Adrià de Besòs. També cal publicar un resum informatiu en un dels dos diaris de més divulgació del municipi.

4. El procediment d'adjudicació s'entén iniciat el següent dia hàbil de la publicació a la seu electrònica del Registre.

Article 21.

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 les que, complint els requisits de la convocatòria, segons les dades facilitades per les persones sol·licitants, constin inscrites al Registre en la tipologia d'habitatges amb protecció oficial per adjudicar.

2. En les promocions d'habitatge en règim de lloguer de titularitat de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs serà motiu d'exclusió de la relació de sol·licitants amb dret a participar en el procés de selecció aquelles persones que s'acrediti que

Dilluns, 15 de maig de 2017

ocupen o han estat ocupant il·legalment un habitatge de titularitat municipal en algun moment en el període comprès entre el moment que es publica la convocatòria i els darrers dos anys.

3. En el supòsit que en el procediment d'adjudicació s'inclouin habitatges per 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 cadascun dels contingents especials, si és el cas.

4. Es publicarà a la seu electrònica de l'Oficina Local de l'Habitatge (www.pladebesos.cat) llistat de les persones amb dret a participar en el corresponent procés de selecció. 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 la Comissió Especial d'Adjudicació d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, dins el termini de deu dies hàbils, a comptar des de l'endemà de la publicació.

5. Transcorregut aquest termini, la Comissió Especial d'Adjudicació, en el termini màxim de 20 dies hàbils, resoldrà les al·legacions presentades i aprovarà definitivament la relació de persones amb dret a participar en el procés de selecció.

Article 22.

Notificacions.

1. Al llarg de tot el procés d'adjudicació, les notificacions es realitzaran per mitjans electrònics quan el sol·licitant hagi assenyalat aquest mitjà com a preferent o hagi consentit la seva utilització. En els casos en què el sol·licitant no hagi assenyalat la comunicació per mitjans electrònics, les notificacions es realitzaran a l'adreça de l'empadronament del sol·licitant, llevat dels casos en què s'hagi assenyalat expressament una adreça diferent de contacte.

2. Les notificacions realitzades per mitjans electrònics als sol·licitants del Registre hauran de complir els requisits establerts a l'art. 28 de la Llei 11/2007, de 22 de juny, d'accés electrònic als ciutadans als serveis públics, i l'art. 56 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

3. En els procediments d'adjudicació duts a terme per l'Administració, les comunicacions dels diversos actes i tràmits inherents al procés d'adjudicació es duran a terme mitjançant la corresponent publicació a la seu electrònica de l'Oficina Local de l'Habitatge de Sant Adrià de Besòs (www.pladebesos.cat). Tota convocatòria relativa a habitatge amb protecció oficial ha de ser anunciada a la pàgina web del Registre en els termes previstos en aquest Reglament i en la Llei 11/2007, de 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als Serveis Públics.

4. En el cas de promocions a iniciativa privada en què el promotor hagi optat per portar a terme per si mateix el procés de selecció, les publicacions que es puguin efectuar en altres mitjans de comunicació són sempre subsidiàries de la publicació a la seu electrònica, a la qual no poden substituir en cap cas.

Article 23.

Gestió dels contingents especials de reserva.

1. Per als contingents especials de reserva de les promocions a iniciativa pública, els habitatges protegits es distribuïran 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 podrà fer mitjançant barem de puntuació o per sorteig. La modalitat concreta de selecció es determinarà en la convocatòria. En el supòsit que l'adjudicació es faci per barem de puntuació, la resolució d'aprovació de la convocatòria contindrà els elements necessaris per a la seva aplicació.

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 24.

Gestió del Contingent General.

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

Dilluns, 15 de maig de 2017

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. Els habitatges del contingent general seran adjudicats per sorteig entre els inscrits en el Registre de Sol·licitants d'HPO de Sant Adrià de Besòs, 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, en el cas d'adjudicació per promotor privat se celebrarà 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 25.

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 21.4, l'administració actuant fixarà el dia, hora i lloc del sorteig, si s'escau, i les bases del mateix, amb indicació del fedatari públic que intervindrà.

2. Efectuat el sorteig en els termes indicats, la relació provisional dels seleccionats, ordenats numèricament, es publicarà de la forma prevista a l'article 22.

Article 26.

Adjudicacions.

1. Els integrants de la llista provisional de seleccionats no seran, per aquest simple fet, adjudicataris dels habitatges, ni tindran cap dret en relació amb els mateixos, fins que no acreditin, en el termini de deu dies hàbils a comptar des del requeriment fefaent que a l'efecte se'ls faci, que continuen complint els requisits per la seva inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge per a prendre part en el procés de selecció i, si s'escau, ésser adjudicataris de l'habitatge concret que els hagi tocat en sort. El requeriment esmentat serà efectuat en el termini màxim dels quinze dies hàbils posteriors a la publicació de la llista provisional dels seleccionats.

2. Els habitatges seran adjudicats seguint l'ordre de la llista a aquells que acreditin, dins del termini establert al paràgraf anterior, complir els requisits exigits en la convocatòria corresponent.

3. A partir de la darrera persona de la llista que resulti efectivament adjudicatària d'un habitatge integrant de la convocatòria es configurarà una llista d'espera. Els que hi constin seran cridats per l'ordre que figurin a la llista, en cas de disponibilitat sobrevinguda d'un habitatge de la convocatòria.

4. El mateix sistema s'aplicarà, si s'escau, per a les llistes dels contingents especials.

5. Un cop perfeccionats els contractes de tots els habitatges de la convocatòria, la llista d'espera quedarà vigent fins a la propera convocatòria d'habitatges de la mateixa o mateixes tipologies, amb un límit màxim de dos anys, data en la qual restarà automàticament extingida a tots els efectes.

6. L'adjudicació d'un habitatge comporta la baixa dels adjudicataris en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

Article 27.

Ocupació dels habitatges adjudicats.

1. El termini per a l'ocupació efectiva dels habitatges serà de tres mesos. Aquest termini es comptarà des de l'endemà de la data de lliurament de claus i pot ser prorrogat per l'ens titular de la promoció, per motius justificats.

2. La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats serà causa suficient per deixar sense efecte l'adjudicació i procedir a l'anul·lació dels actes administratius i contractuals generats.

Dilluns, 15 de maig de 2017

3. Així mateix, serà causa suficient per a deixar sense efecte l'adjudicació quan l'ocupació de l'habitatge es dugui a terme per unitat de convivència diferent de la manifestada en la sol·licitud.

Article 28.

Titularitat del contracte.

1. La titularitat dels contractes en relació als habitatges protegits correspondrà als adjudicataris inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO.

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 o de cessió d'ús, al sol·licitant i al cosol·licitant.
- b) Si l'adjudicació és en règim de dret d'ús i habitació de caràcter vitalici, a tots els membres de la unitat de convivència.

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, tractant-se de parelles de fet inscrites, ruptura de la parella de fet.

SECCIÓ TERCERA. ALTRES PROCEDIMENTS.

Article 29.

Supòsits en què no s'apliquen els procediments d'adjudicació.

Els procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial no s'apliquen en els supòsits següents:

- a) Els habitatges de promocions finalistes que tenen per objecte el reallotjament de les persones afectades per operacions de remodelació o per altres actuacions urbanístiques.
- 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 que resten sense adjudicar un cop s'han desenvolupat els procediments que estableix aquest reglament. S'han d'adjudicar tenint en compte la llista d'espera que resulta de la primera adjudicació.
- e) 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.
- f) Els habitatges que l'Administració obté per cessió o per altres vies singulars, o que provenen de programes especials dels plans d'habitatge.
- g) Els habitatges de promocions d'empreses que les duguin a terme, en tot o en part, per a donar allotjament a llurs treballadors. En aquest cas, només cal que els treballadors estiguin donats d'alta en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i que, un cop adjudicats els habitatges, els promotors n'informin el Registre perquè els en doni de baixa.
- h) Els habitatges que siguin en zones d'escassa demanda o de necessitat d'atenció a col·lectius determinats, en les quals l'Administració, acreditant prèviament aquesta situació, pot autoritzar que s'adjudiquin els habitatges sense subjectar-se al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- i) Els habitatges destinats a reallotjar els ocupants residents dins la mateixa promoció.

Dilluns, 15 de maig de 2017

SECCIÓ QUARTA: SEGONES TRANSMISSIONS.

Article 30.

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. En cas que l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs recuperi la disponibilitat sobre un habitatge amb protecció oficial, per qualsevol títol, aquest passarà a formar part del fons d'habitatge per emergències socials previst als art. 33 i ss d'aquest reglament.

Art. 31.

Actuacions a instància de part.

1. Quan el titular legítim d'un dret real sobre l'habitatge amb protecció oficial dins el municipi de Sant Adrià de Besòs vulgui transmetre'l, haurà de comunicar formalment a l'administració competent 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.
- 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 dos mesos des de la comunicació indicada al paràgraf anterior, l'administració competent iniciarà les consultes interadministratives previstes a l'article 90 de la Llei del Dret a l'Habitatge per tal de concretar els interessos públics que tutela i els de l'Administració de la Generalitat en relació amb l'eventual exercici del dret d'adquisició preferent sobre l'habitatge objecte de transmissió; i en el seu cas, de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs si tingués reconegut drets de tempteig i retracte en virtut de la normativa anterior al Reial Decret Llei 31/1978.

En el mateix termini màxim, examinarà la documentació aportada, les condicions físiques de l'habitatge i quantes circumstàncies i condicions 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, en el seu cas, les millores realitzades o la manca de conservació que puguin implicar un increment o una disminució del valor.

Si en el termini de dos mesos des de la notificació de la voluntat de transmissió de l'immoble la Generalitat –i en el seu cas l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs- no s'exerceix el dret d'adquisició preferent o no es proporciona un/a adquirent, el propietari o propietària pot cercar-ne un directament, sempre que compleixi amb l'obligació d'estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

Si, havent-se proposat al propietari o propietària la persona adjudicatària de l'habitatge que es vol transmetre, transcorrent dos mesos, comptats des de l'endemà de la proposta, sense que s'hagi transmès, els efectes de la notificació caduquen i el propietari o propietària ha de complir novament l'obligació de notificació de la voluntat de transmetre. Si el responsable que no s'hagi transmès és l'adquirent, l'Administració n'ha de proposar un altre en el termini de dos mesos.

3. Dins el termini de dos mesos des de la notificació de la voluntat de transmetre, l'administració competent comunicarà a l'interessat les condicions de l'autorització, l'acceptació de les quals l'habilitarà per procedir a la transmissió del dret de què es tracta.

Dilluns, 15 de maig de 2017

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

- a) les transmissions gratuïtes inter vivos a favor d'ascendents i descendents.
- b) Les transmissions per causa de mort.
- c) Les transmissions produïdes en procediments judicials.

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 i la identificació de l'adquirent.

Article 32.

Règim excepcional de lloguer habitatges destinats a venda.

1. Només amb caràcter excepcional, en els termes de l'art. 82.4 Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, podrà autoritzar-se al propietari d'un habitatge amb protecció oficial de Sant Adrià de Besòs la seva cessió en arrendament a un tercer.

2. L'autorització en cas d'habitatges amb qualificació vigent anterior a RDL 31/1978 dins el Polígon La Mina, correspondrà a l'Oficina Local de l'Habitatge, en virtut de l'acord de la Comissió Especial d'Adjudicació d'Habitatges, de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs de data 22 de maig de 2014. En qualsevol altra cas, la sol·licitud haurà de dirigir-se a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

CAPÍTOL IV. HABITATGES SOCIALS DESTINATS A EMERGÈNCIES SOCIALS.

Article 33.

Fons d'habitatges de lloguer social.

1. Es crea un fons d'habitatge de lloguer social destinat a situacions d'emergència econòmica i social, a l'àmbit de Sant Adrià de Besòs.

2. Aquest fons podrà estar integrat pels immobles següents:

- a. Habitatges propietat de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs o propietat d'altres administracions públiques.
- b. Qualsevol altre habitatge que l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs pugui obtenir per cessió, donació, conveni, lloguer o compra, amb aquesta destinació i ús.

Article 34.

Situacions d'emergència econòmica i social. Definició.

1. Es consideren situacions d'emergència econòmica i social els casos següents:

- a. Risc de pèrdua de l'habitatge imminent o d'exclusió residencial de persones que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, amb especial atenció a les situacions en què hi hagi menors a càrrec.
- b. Les situacions de persones sense llar d'acord amb l'art. 3m) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- c. Dones que es troben en situació de violència masclista.
- d. Víctimes d'assetjament immobiliari.
- e. Persones amb discapacitats sobrevingudes.
- f. Qualsevol altra situació justificada socialment a parer de l'Ajuntament de Sant Adrià.

Dilluns, 15 de maig de 2017

2. Només podrà sol·licitar l'adjudicació de l'habitatge un dels membres de la unitat de convivència, però caldrà que a la sol·licitud figurin totes les persones que conviuran a l'habitatge que se sol·licita.

Article 35.

Règim d'adjudicació i renda màxima.

1. El règim d'adjudicació serà en arrendament; cessió d'ús; dret d'habitació (quan es tracti de persones soles o parelles majors d'edat, totes dues de 65 o més anys); o qualsevol altra modalitat que permeti l'ocupació i ús de l'immoble.

2. La renda o cànon serà fixada per la Comissió Especial d'Adjudicació, no podent sobrepassar en els termes i condicions de l'acord de la Comissió Especial d'Adjudicació de 20 d'abril de 2015 els següents límits:

- la renda efectiva no pot sobrepassar el 5% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si aquests es troben per sota de la renda mínima d'inserció.

- la renda efectiva no pot sobrepassar el 15% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si aquests són inferiors o iguals a 0,89 vegades l'IRSC.

- la renda efectiva no pot sobrepassar el 20% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si aquests són inferiors o iguals a 0,94 vegades l'IRSC.

- la renda efectiva no pot sobrepassar el 30% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si aquests són inferiors o iguals a 2,34 vegades l'IRSC.

Art. 36.

Requisits de les persones sol·licitants.

1. Les persones que presentin sol·licitud d'accés a un lloguer per emergència social hauran de complir els requisits següents:

a. Pel que fa als ingressos:

a1. En el cas de persones que viuen soles, han de percebre uns ingressos mensuals iguals o inferiors a 2 vegades l'IRSC.

a2. En el cas d'unitats de convivència, han de percebre uns ingressos mensuals, d'acord amb els coeficients de ponderació vigents aplicables a les prestacions per al pagament del lloguer segons el número de membres, iguals o inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, excepte per a les sol·licituds de persones amb discapacitats o unitats de convivència amb persones amb gran dependència, que serà de 3 vegades l'IRSC.

a3. Les persones o unitats de convivència que amb ingressos superiors als determinants en els punts a.1 i a.2 quan disposin d'un informe social que justifiqui l'excepcionalitat del cas i no disposin d'alternativa d'habitatge pròpia.

Per calcular els ingressos de la unitat de convivència, als efectes dels apartats anteriors, no es computaran les quantitats corresponents a pensions d'aliments o pensions compensatòries que estiguin obligats a abonar o percebre, sempre que hagin estat establertes per acord ratificat judicialment o per sentència i s'acrediti el seu abonament.

S'entén per unitat de convivència aquells grups de persones definides a l'art. 95.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Si a la unitat de convivència hi ha una o més persones afectades per alguna discapacitat amb un grau igual o superior al 33%, així declarada pel departament competent en matèria de serveis socials, els ingressos d'aquesta unitat s'hauran de comparar amb el del tram següent de l'IRSC.

b. No disposar de recursos econòmics suficients en comptes corrents o d'altres dipòsits anàlegs en entitats financeres. S'entendrà com a recursos suficients els que superin 1 vegada l'IRSC ponderat en còmput anual.

c. No disposar d'habitatge en propietat a Catalunya, amb dret de superfície o usdefruit, amb les excepcions previstes a la normativa vigent.

Dilluns, 15 de maig de 2017

d. No haver renunciat de forma injustificada a l'adjudicació d'un habitatge d'emergència en els darrers dos anys.

2. De forma addicional, les persones sol·licitants també han d'acreditar una d'aquestes situacions d'emergència econòmica i social:

a. Situacions de risc imminent de pèrdua d'habitatge o de risc d'exclusió residencial:

a.1. Estar empadronat en un habitatge afectat per un procés d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer pel qual es pugui veure privat de l'habitatge, sempre que no s'hagi pogut realitzar l'oferta obligatòria de lloguer social en les termes de la Llei 24/2015.

S'exclouen els processos en què la part demandant sigui l'Ajuntament de Sant Adrià o l'Oficina Local d'Habitatge, excepte en aquelles situacions reconegudes com de morositat social o d'especial protecció.

a.2. Que a l'habitatge visquin menors d'edat en condicions higièniques i sanitàries o de seguretat precàries.

a.3. Que la persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència tingui la consideració de pacient crònic o estigui afectat per problemes de salut greus, agreujats per les condicions físiques i higièniques deficitàries de l'habitatge, sempre que la propietat no pugui esmenar-les pels procediments tècnics habituals. En aquest cas, caldrà acreditar fefaentment la situació mèdica així com la negativa o la impossibilitat de la propietat de l'immoble d'esmenar les deficiències detectades.

a.4. Les persones que es vegin privades del seu habitatge habitual i permanent a conseqüència de les males condicions estructurals de l'edifici on viuen o per causes de força major, i que tinguin risc de ser desallotjades de l'immoble per perill imminent, per l'autoritat competent, sempre que no sigui possible jurídicament l'exigència del realotjament i el dret de retorn dels ocupants legals a càrrec de la propietat de l'immoble, d'acord amb l'art. 34 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

a.5. Les persones sense llar o les residents d'un habitatge sense un títol jurídic habilitant que acrediti cap dret sobre el mateix. En aquests casos l'administració actuant ha de justificar les raons econòmiques i socials que motivin i justifiquin la prioritat per l'adjudicació d'un habitatge. Quan hi hagi menors residint en un habitatge insegur o inadequat, la necessitat de realotjament ha d'acreditar-se pel sistema de protecció a la infància i adolescència.

b. Dones que es troben en situació de violència masclista d'acord amb l'art. 99.5 Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i els art. 34 i 35 de la Llei 5/2008, de 24 d'abril, del dret de les dones a eradicar la violència masclista.

c. Víctimes d'assetjament immobiliari, segons article 45.c de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

d. Persones amb una discapacitat reconeguda oficialment i unitats de convivència amb persones amb gran dependència, que els sigui inviable seguir en l'habitatge a causa d'un canvi sobrevingut o empitjorament en les capacitats funcionals i que requereixin d'un habitatge adaptat a les noves necessitats.

e. Casos d'especial vulnerabilitat emparats en el Pla de Protecció Internacional de Catalunya.

f. Casos provinents, o assimilables, d'entitats de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció que acreditin la no necessitat de tutela i seguiment social permanent.

g. Altres situacions justificades socialment a demanda de l'ajuntament de Sant Adrià de Besòs, que requereixi de l'adjudicació directa d'habitatges del parc públic per a casos justificats i convenientment acreditats, d'acord amb els art. 95.6 i 104.h de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Article 37.

Sol·licituds.

1. Les sol·licituds juntament amb la documentació que s'indica a l'epígraf següent s'han d'adreçar als Serveis Socials de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, amb la documentació següent:

1. Documentació d'identificació a aportar pels sol·licitants.

a. DNI o NIE vigent de les persona sol·licitant i de totes les persones que conformen la unitat de convivència.

Dilluns, 15 de maig de 2017

- b. Llibre de família, si s'escau.
 - c. Padró i/o certificat de convivència.
 - d. Informe socioeconòmic emès pels Serveis Socials municipals d'atenció primària sobre la situació d'emergència de la unitat de convivència.
 - e. Conveni ratificat judicialment o sentència judicial de separació, en què consti, si s'escau, informació relativa a la tutela dels fills i l'assignació de l'habitatge.
2. Documentació econòmica a aportar per tots els sol·licitants:
- f. Declaració de l'impost de la renda les persones físiques (IRPF) del darrer exercici, dels membres de la unitat de convivència amb obligació de presentar-la.
 - g. Informe de vida laboral emès per la Tresoreria de la Seguretat Social de la persona sol·licitant i de totes les persones en edat laboral que hi conviuen.
 - h. Contracte de treball i les nòmines dels darrers 3 mesos de tots els membres de la unitat de convivència en actiu, així com una carta de finalització de contracte i/o acomiadament de la darrera feina en cas de trobar-se en situació d'atur la persona sol·licitant i de totes les persones en edat laboral que hi conviuen.
 - i. En cas de persones en situació d'atur, certificat o certificats de l'oficina de treball amb l'import percebut els tres últims mesos previs a la presentació de la sol·licitud.
 - j. Demanda d'ocupació en cas de trobar-se sense feina.
 - k. Certificat o certificats que acreditin la percepció d'una pensió emesos per l'INSS, en cas que la persona sol·licitant o algun dels seus membres de la unitat de convivència sigui pensionista.
 - l. Certificat negatiu de pensions públiques emès per l'organisme corresponent de la Seguretat Social.
 - m. Declaració responsable d'ingressos de la unitat de convivència (únicament en el supòsit en què quedi suficientment justificada la impossibilitat d'aportar la documentació corresponent).
 - n. Les persones separades o divorciades amb fills menors aportaran la resolució judicial o el conveni ratificat judicialment resolució judicialment on constin, si escau, l'import establert de pensió d'aliments i/o d'altres quantitats econòmiques compensatòries.
 - o. Resolució d'atorgament i pròrrogues dels ajuts o prestacions que estiguin percebent.
 - p. Extractes bancaris de tots els comptes dels quals siguin titulars qualsevol dels membres de la unitat de convivència.
 - q. Certificats de la gerència del cadastre respecte al fet que tots els membres de la unitat de convivència majors d'edat no són propietaris ni titulars d'altres drets reals d'ús o gaudi de cap bé immoble.
3. Documentació per situacions de pèrdua de l'habitatge.
- r. En cas d'execucions hipotecàries: Escriptura de constitució de la hipoteca, notificació judicial del despatx d'execució i sentència judicial ferma. En cas que encara no hi hagués resolució en ferm, s'haurà d'acompanyar la documentació acreditativa del procés de d'execució hipotecària de l'habitatge. Per les situacions de dació en pagament, s'acompanyarà l'acord o lliurament de l'habitatge.
 - s. En cas d'execucions de sentències de desnonament per resolució del contracte de lloguer: contracte de lloguer, notificació de la sentència declarant la resolució contractual i el llançament. En cas que encara no hi hagués sentència, caldrà acompanyar la documentació acreditativa del procés de desnonament.
 - t. En cas d'altres procediments que comportin o puguin comportar la pèrdua efectiva de l'habitatge, s'acompanyarà la documentació acreditativa del procediment.
-

Dilluns, 15 de maig de 2017

4. Documentació per a col·lectius específics o persones amb situacions especials:

u. Informes mèdics que acreditin la situació de persones reconegudes com a pacients crònics o afectades per malalties greus que resideixin en un habitatge sense condicions higièniques o de salubritat adequades que agreugen l'estat de salut.

v. Informe emès pels serveis tècnics municipals que detallin les patologies o deficiències de l'habitatge i les afectacions en les condicions d'habitabilitat, seguretat, higiene o salubritat.

x. Ordre de desallotjament per ruïna imminent.

y. En casos de violència masclista: els mitjans d'acreditació previstos a l'art. 33 de la Llei 5/2008, del dret de les dones a eradicar la violència masclista.

z. Certificats de discapacitat o, en el seu cas, de mobilitat reduïda que superin el grau del 33% de qualsevol dels membres de la unitat de convivència. Les persones que tinguin reconeguda una pensió de la Seguretat Social per incapacitat permanent en el grau de total, absoluta o de gran invalidesa o que tinguin reconeguda una pensió de Classes passives per jubilació o retir d'incapacitat permanent per al servei o inutilitat, es consideren afectats per una discapacitat en grau igual o superior al 33% a tots els efectes, i el document que acredita aquesta circumstància és la resolució de l'INSS o de Classes Passives, i per tant, no cal que sol·licitin el reconeixement de discapacitat.

6. L'Ajuntament de Sant Adrià podrà demanar qualsevol altra documentació complementària que sigui necessària per comprovar que es reuneixen els requisits establerts o la situació d'emergència en què es troben els sol·licitants.

7. En cas de manca de documentació o que s'hagin de realitzar esmenes, es requerirà a la persona sol·licitant perquè esmeni els defectes o acompanyi els documents preceptius en el termini màxim de 10 dies, amb l'avertiment que si no ho fa, se'l tindrà per desistit de la sol·licitud, de conformitat a l'art. 68 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu de les Administracions Públiques.

8. Només es pot presentar una sol·licitud per cada unitat de convivència i ha d'estar formalitzada per un membre d'aquesta major d'edat.

Art. 38.

Informe social.

1. L'informe social és el document amb el qual es valora la situació d'emergència econòmica i social i el nivell de risc d'exclusió residencial en què es troba una persona o unitat de convivència.

2. Aquest informe és vinculant per a la valoració de les situacions d'especial protecció com el cas d'unitats de convivència amb menors a càrrec.

3. L'informe ha de contenir les dades econòmiques i socials de la unitat de convivència de la persona sol·licitant d'un habitatge amb motiu d'una situació d'emergència. També es pot incloure altra informació complementària per poder avaluar la problemàtica del risc de pèrdua de l'habitatge.

Article 39.

Sistema d'adjudicació.

1. L'adjudicació d'un habitatge del fons d'habitatge de lloguer social serà directa als sol·licitants que compleixin els requisits establerts. En qualsevol cas, estarà condicionada a l'existència d'habitatges disponibles adequats a les necessitats del sol·licitant.

2. Els Serveis Socials de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs comprovaran la documentació aportada, faran els requeriments necessaris així com i les indagacions que creguin escaients per comprovar la concurrència de la situació d'emergència social al·legada, i emetran, en el termini màxim de vint dies, un informe en el qual valoraran la situació al·legada pel sol·licitant. En cas que de forma clara i evident es constati que la sol·licitud no compleix amb els requisits objectius que estableix l'art. 36 d'aquest Reglament s'eleva a l'expedient directament, sense necessitat de l'informe social, a la Comissió Especial d'Adjudicació, que dictarà resolució de denegació.

Dilluns, 15 de maig de 2017

3. La regidoria de Serveis Socials de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs elaborarà proposta de resolució, en concordança amb l'informe social, i l'expedient instruït i valorat serà remès a la Comissió Especial d'Adjudicació d'Habitatges de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, la qual n'aprovarà en el seu cas l'adjudicació.

4. Les sol·licituds seran valorades tenint en compte criteris de prioritització per a situacions d'especial vulnerabilitat o quan hi hagi menors en la unitat de convivència.

5. En cas que no es consideri favorable la sol·licitud per incompliment dels requisits de l'art. 36 o per altres raons justificades caldrà motivar la denegació.

Article 40.

Resolució.

1. Serà competent per resoldre l'adjudicació dels habitatges dels fons de lloguer social destinat a situacions d'emergència econòmica i social la Comissió Especial d'Adjudicació d'Habitatges de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. Sens perjudici de l'anterior, la denegació per manca d'habitatges de característiques i necessitats requerides o en cas que la sol·licitud no compleixi de forma clara i manifesta els requisits que estableix aquest Reglament podrà adoptar-se pel President de la Comissió Especial d'Adjudicació.

2.L'adjudicació d'habitatges del fons de lloguer social resta condicionada a l'existència d'habitatges amb les característiques i necessitats requerides pel/s sol·licitant/s. La presentació d'una sol·licitud no atorga drets en relació a la possible adjudicació d'un habitatge destinat al fons de lloguer social.

3. La denegació raonada de l'adjudicació comportarà l'arxiu de la sol·licitud, sens perjudici que pugui repetir-se en cas de donar-se qualsevol dels supòsits habilitants de l'art. 38.2 d'aquest reglament.

4. En cas que el sol·licitant rebutgés injustificadament l'alternativa de lloguer social proposada, se l'exclourà de futures adjudicacions, a no ser que s'acreditin motius que justifiquin a parer de la Comissió aquesta negativa.

5. El termini màxim de resolució i notificació de la sol·licitud és de tres mesos a partir de l'entrada a registre de la documentació completa.

6. En cas de resolució favorable, l'adjudicació es realitzarà mitjançant un contracte de cessió d'ús, segons la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre V del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, o un contracte de lloguer, el qual, pel seu caràcter assistencial, se subjectarà a la voluntat de les parts, i en allò que no estigui previst a la normativa sobre habitatge amb protecció oficial i supletòriament a la llei d'arrendaments urbans i al codi civil de Catalunya.

6. Contra els acords de la Comissió Especial d'Adjudicació hi cabrà recurs d'alçada, davant l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

Article 41.

Composició, competències i funcionament de la Comissió Especial d'Adjudicació d'Habitatges.

1. La Comissió Especial d'Adjudicació es compon de l'Alcalde President de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, que presideix la Comissió Especial d'Adjudicació d'Habitatges, i un regidor per cadascun dels grups municipals del consistori. El mandat de la Comissió Especial és el mateix que el de la Corporació municipal.

2. Correspon a la Comissió Especial d'Adjudicació d'Habitatges l'adjudicació d'habitatges del fons per a emergències socials i la determinació de les seves condicions així com de les rendes o cànon a aplicar i dels ajuts implícits o subsidiació; i l'atorgament d'ajuts o prestacions per a persones amb dificultats risc d'exclusió social o necessitats especials que requereixin d'un habitatge i que no tinguin mitjans suficients per accedir-hi en condicions ordinàries, i a persones amb risc d'exclusió residencial, així com qualsevol altra funció que li pugui atribuir l'Ajuntament.

3.Actuarà com a Secretari/a de la Comissió Especial d'Adjudicació la persona designada a tal efecte per part de Pla de Besòs, S.A.- Oficina Local d'Habitatge, assistint a les reunions de la Comissió amb veu però sense vot.

4. La Comissió es reuneix amb la periodicitat que determini l'Alcalde President de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

Dilluns, 15 de maig de 2017

5. Els acords s'adoptaran per majoria simple, tenint l'Alcalde-President el vot de qualitat en cas d'empat.
6. Les reunions de la Comissió Especial d'Adjudicació requeriran un quòrum de la meitat més un dels seus membres, per a la seva vàlida constitució.
7. Els membres de La Comissió podran delegar el seu vot en el President.
8. En tot allò no regulat en el present article, caldrà estar al que s'estableix a la normativa de funcionament dels ens locals.

CAPITOLV. RÈGIM DE RECURSOS.

Article 42.

Substitució dels recursos d'alçada i potestatiu de reposició.

El recurs d'alçada i el recurs potestatiu de reposició contra el actes que derivin del funcionament del Registre de sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Adrià de Besòs, son substituïts per la impugnació davant la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit de la Generalitat de Catalunya, les resolucions de la qual posen fi a la via administrativa.

Disposició Addicional.

En allò no regulat en aquest reglament serà d'aplicació supletòria el Reglament de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial aprovat pel Govern de la Generalitat de Catalunya i el Decret del Pla pel Dret a l'Habitatge vigent.

Disposició transitòria.

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.

Sant Adrià de Besòs, 28 d'abril de 2017

L'alcalde president de la Junta de Govern Local, Joan Callau Bartolí