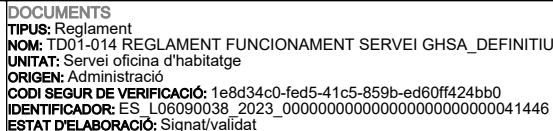


**DOCUMENTS****TIPUS:** Reglament**NOM:** TD01-014 REGLAMENT FUNCIONAMENT SERVEI GHSA_DEFINITIU**UNITAT:** Servei oficina d'habitatge**ORIGEN:** Administració**CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ:** 1e8d34c0-fed5-41c5-859b-ed60ff424bb0**IDENTIFICADOR:** ES_L06090038_2023_000000000000000000000000041446**ESTAT D'ELABORACIÓ:** Signat/validat**REFERÈNCIES****EXPEDIENTS:** CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42**SIGNATURES****CERTIFICAT D'ENTITAT:** 13/03/2023 13:18**Anna Del Clot Trias :** 13/03/2023 13:18**OLGA MARIA LARA SORROCHE :** Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30

Consell Comarcal del
Maresme

REGLAMENT DE FUNCIONAMENT DEL SERVEI DE GESTIÓ D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL I ASSEQUIBLE DEL MARESME

PL. Miquel Biada, 1 | 08301 Mataró | T **93 741 16 16** | F 93 757 21 12 | maresme@ccmaresme.cat | www.ccmaresme.cat



REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:18
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:18
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30

2



DOCUMENTS
TIPUS: Reglament
NOM: TD01-014 REGLAMENT FUNCIONAMENT SERVEI GHSA_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 1e8d34c0-fed5-41c5-859b-ed60ff424bb0
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_000000000000000000000000041446
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:18
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:18
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



Article 28. Drets i deures de l'Ajuntament.....	21
CAPÍTOL 6 Protecció de dades.....	22
Article 29. Protecció de dades.....	22
Disposicions addicionals	22
Disposició final	22
Annex I. Glossari d'habitatge social.....	23



DOCUMENTS
TIPUS: Reglament
NOM: TD01-014 REGLAMENT FUNCIONAMENT SERVEI GHSA_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 1e8d34c0-fed5-41c5-859b-ed60ff424bb0
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_000000000000000000000000041446
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:18
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:18
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



REGLAMENT DE FUNCIONAMENT DEL SERVEI DE GESTIÓ D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL I ASSEQUIBLE DEL MARESME

PREÀMBUL

L'habitatge és un bé de primera necessitat i el seu accés queda definit com a dret en la normativa internacional, estatal i catalana. La Declaració Universal dels Drets Humans de les Nacions Unides, en l'article 25, determina l'habitatge com un dels drets bàsics que permet gaudir d'un nivell de vida adequat a qualsevol ésser humà. Per tant, adquireix la consideració d'un dret fonamental que consolida la resta de drets humans.

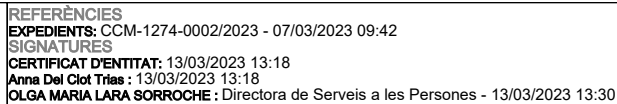
L'article 47 de la Constitució (CE) determina que tota la ciutadania té dret a un habitatge digne i que els poders públics han de promoure les condicions necessàries i han d'establir les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret.

En el mateix sentit, l'article 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC) proclama els drets en l'àmbit de l'habitatge, i el Parlament de Catalunya, en ús de les competències contingudes en l'article 137 d'aquest Estatut, aprova la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. L'estudi de la *Diagnosi de la pobresa i la vulnerabilitat social a la comarca del Maresme* encarregat pel Consell Comarcal del Maresme al Centre d'Estudis Demogràfics (CED) de la Universitat Autònoma de Barcelona, redactat l'any 2018, ja avançava en aquest document que l'habitatge s'havia convertit en un dels principals problemes de pobresa a la comarca del Maresme pels elevats preus tant de compra com de lloguer.

En l'apartat de recomanacions del citat estudi, feia menció a la necessitat de col·laboració supramunicipal en la gestió d'un parc d'habitatges públic, a la importància d'augmentar el parc d'habitatge social a partir de figures administratives com el tanteig i retracte o acords amb entitats bancàries, grans tenidors i petits propietaris. També proposava l'elaboració d'estratègies polítiques a nivell supralocal per fer front a la problemàtica habitacional.

El Programa d'Actuació Comarcal (PAC) 2020-2024 del Consell Comarcal del Maresme vigent (informat favorablement pel Consell d'Alcaldies de 21 de juliol de 2020 i publicat per a la seva exposició pública al DOGC i al BOP de 5 d'agost de 2020, sense al·legacions) incorpora la creació durant aquest mandat d'un ens de gestió de l'habitatge social de la comarca:

“Creació d'un nou ens de gestió del parc d'habitatges públic comarcal, on tots els ajuntaments hi estiguin representats i pugui gestionar globalment la problemàtica del lloguer social i la disponibilitat d'habitatges per a emergències socials. Aquest ens hauria de treballar de manera autònoma i ser participat per tots els ens públics i privats que puguin contribuir a la millora de l'habitatge social al Maresme”.





MARC LEGAL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Objecte del Reglament

1. El present Reglament pretén ser el marc regulador de la gestió d'habitatges de lloguer social i/o assequible, delegada pels ajuntaments al Consell Comarcal mitjançant conveni, amb l'objecte d'ordenar el funcionament de les competències delegades que es gestionaran a través del Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i Assequible del Maresme, definir les característiques dels immobles, les persones destinatàries, els requisits d'accés i el procediment d'adjudicació.



Article 2.- Prestació del servei

1. El Consell Comarcal del Maresme estableix un recurs públic a partir de la delegació de competències per a la gestió dels arrendaments dels habitatges buits i desocupats de titularitat pública o cedits a l'administració, que es determinin mitjançant conveni entre el Consell Comarcal i els municipis de la comarca que no disposin d'Oficina Local d'Habitatge (OLH).
2. El recurs regulat en aquest reglament té per finalitat:
 - a). Donar resposta a les necessitats d'habitatge de les persones i unitats de convivència residents en els municipis que compleixin els requisits d'inscripció del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya (RSHPOC) i que tenen dificultats per accedir a un habitatge del mercat lliure.
 - b). Donar resposta a les necessitats d'habitatges de persones i unitats de convivència residents als municipis, pertanyents a col·lectius en situació d'exclusió residencial per motius econòmics, d'urgència social i per aquelles situacions especials i d'emergència derivades de la pèrdua o del risc de pèrdua de l'habitatge.
3. Tipologia d'habitatges:
 - a). Habitatges que es destinen al lloguer assequible són aquells amb preu per sota el mercat lliure, d'acord amb l'actualització dels mòduls d'Habitatges amb Protecció Oficial (HPO) de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per a persones amb dificultats per accedir a un habitatge del mercat lliure.
 - b). Habitatges que es destinen a lloguer social són aquells amb preu per sota el mercat lliure, segons els mòduls HPO, per a persones amb risc d'exclusió social i que tinguin una Mesa d'Emergència favorable o, en el seu defecte, acreditar la vulnerabilitat econòmica, social i residencial mitjançant informe de Serveis Socials.

Article 3.- Parc d'habitatges

1. El Consell Comarcal del Maresme gestionarà el lloguer social i/o assequible dels habitatges buits i desocupats, de titularitat pública o cedits a l'administració, dels quals tingui delegades les competències de gestió mitjançant conveni amb un ajuntament.
2. Els habitatges s'oferiran amb les condicions bàsiques d'habitabilitat, accessibilitat i confortabilitat per posar-los a disposició de les persones usuàries de forma immediata.
3. La capacitat màxima de cada l'habitatge estarà determinada per allò disposat en l'article 4 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.



4. Les característiques dels habitatges són les determinades en l'Annex I dels convenis de delegació de competències per a la gestió d'habitatges de lloguer social i/o assequible, establerts entre els municipis i el Consell Comarcal i en les addendes que se'n puguin derivar.

CAPÍTOL 2. PERSONES BENEFICIÀRIES I ACCESSIBILITAT AL SERVEI

Article 4.- Persones beneficiàries del servei

Són beneficiàries del servei aquelles persones i/o unitats de convivència que compleixin amb els requisits següents:

4.1.- Persones beneficiàries d'un habitatge de lloguer assequible:

- a). Les que compleixin els requisits d'inscripció del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya (RSHPOC) i que tenen dificultats per accedir a un habitatge del mercat lliure. L'acta d'adscripció de cada habitatge i/o les Bases de cada convocatòria determinaran les condicions i requisits específics per optar als habitatges de lloguer assequible.

4.2.- Persones beneficiàries d'un habitatge de lloguer social:

- a). Les que es trobin en risc d'exclusió residencial i que tinguin una Mesa d'Emergència favorable o, en el seu defecte, que acreditin la vulnerabilitat econòmica, social i residencial mitjançant un informe de Serveis Socials.
- b). La renda de lloguer es calcularà segons els seus ingressos (la diferència anirà a càrrec de l'ajuntament o bé del fons d'habitatges d'inclusió). En el supòsit que es subscrigui amb persones amb resolució favorable d'una Mesa de valoració de situacions d'emergències o, en el seu defecte, s'aporti un informe de Serveis Socials per acreditar la vulnerabilitat econòmica, social i residencial, s'hauran tenir en compte el següents criteris:
- no superar el 10% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC) o
 - no superar el 12% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC o
 - no superar el 18% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si són iguals o superiors al 0.95 de l'IRSC.

La ponderació dels ingressos es farà d'acord amb els coeficients establerts pel Pla per al dret a l'habitatge vigent. Les taules de l'IRSC són les vigents per a cada anualitat, són públiques i es poden consultar al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'acta d'adscripció de cada habitatge i/o les Bases de cada convocatòria determinaran les condicions i requisits específics per optar als habitatges de lloguer social.



Article 5.- Requisits d'accés

Tots els requisits d'admissió s'entenen referits tant al moment de presentació de la sol·licitud, com durant tot el procés d'adjudicació i formalització del contracte d'arrendament.

5.1.- Habitatges de lloguer social i/o assequible

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

- Tenir una edat igual o superior als 18 anys o ser menor emancipat.
- Tenir capacitat jurídica i d'obrar, per tal d'obligar-se i subscriure un contracte d'arrendament en el cas de resultar adjudicatària d'un dels habitatges.
- Disposar de nacionalitat espanyola o de permís de residència en vigor. En aquest cas, es té en compte a tots els membres de la unitat de convivència.
- Estar inclòs/inclosa en un dels supòsits a qui van adreçats els habitatges de lloguer social i/o assequible, indicats a l'article 4 d'aquest Reglament.
- La unitat de convivència no es podrà modificar un cop signat el contracte d'arrendament, excepte en els casos següents:
 - o Naixements, adopcions o acolliment
 - o Divorcis o separacions declarades judicialment o notarialment
 - o Defuncions
 - o Matrimoni o constitució de parella de fet degudament acreditada
 - o Emancipació degudament justificada

Qualsevol modificació haurà de ser comunicada al Consell Comarcal del Maresme.

- L'acta d'adscripció i/o les Bases de cada convocatòria determinaran les condicions i requisits específics per optar als habitatges de lloguer social i/o assequible, alhora que podran establir l'antiguitat mínima exigida a les persones sol·licitants, respecte a la seva residència habitual al municipi d'empadronament.
- En el cas que es duguin a terme dues convocatòries a l'hora, una mateixa persona no pot formar part de dues sol·licituds al mateix temps. Únicament es consideraria vàlida la sol·licitud presentada en darrer lloc.
- Cap membre de la unitat de convivència no pot disposar d'un habitatge en propietat, ple domini, o gaudir d'un dret real d'ús, de superfície, d'usdefruit o d'ús i habitació, excepte en els casos següents:



- o Que l'habitatge no compleixi amb els requisits per l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
 - o Que l'habitatge es trobi afectat per un expedient d'expropiació.
 - o Habitatge estigui declarat ruïnós o com a infrahabitatge, d'acord amb allò previst a l'article 44 de la Llei 18/2007.
 - o Que l'habitatge hagi estat designat judicialment com a domicili de l'altre cònjuge en un procediment de nul·litat, separació, divorci o dissolució de parella de fet.
 - o Que s'hagi abandonat el domicili en casos de maltractaments formalment denunciats davant les autoritats competents.
 - o Que l'habitatge no compleixi amb la normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que no resulti possible l'adaptació a la normativa i que s'acrediti que algun dels membres de la unitat de convivència pateix la condició de diversitat funcional amb mobilitat reduïda permanent.
- La unitat de convivència no pot superar el rati d'ocupació màxima establert per a cada habitatge a la corresponent convocatòria reguladora de l'adjudicació, en aplicació d'allò previst al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Els topalls d'ingressos màxims i mínims de les unitats de convivència quedaran establerts a l'acta d'adscripció i/o a les Bases reguladores de la corresponent convocatòria.

CAPÍTOL 3. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ DE L'ACCÉS

Article 6.- Procediment

1.- El procediment per l'adjudicació d'habitatges s'establirà a les actes d'adscripció dels habitatges i/o a les Bases de la corresponent convocatòria per les tipologies d'habitatges definides en l'article 2 del present Reglament.

El procediment ordinari serà el d'adjudicació, en funció de l'ordre d'inscripció en el RSHPOC i sempre que les persones inscrites compleixin amb els requisits.

No obstant això i d'acord amb les demandes dels municipis que hagin subscrit conveni amb el Consell Comarcal, el procediment podrà ser mitjançant l'establiment de Bases i convocatòries específiques.



Els serveis tècnics del Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i Assequible del Consell Comarcal del Maresme redactaran l'acta d'adscripció al programa d'habitatge corresponent, i en el seu cas, les Bases de cada convocatòria, que hauran de recollir les característiques dels habitatges, el programa de destinació i el preu del lloguer, segons els mòduls d'habitatges amb protecció oficial vigents i publicats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Els habitatges relacionats en els convenis de delegació de competències comptaran amb un informe valoratiu positiu, a càrrec del personal tècnic designat, previ a la inscripció als programes.

2.- Procediment mitjançant Bases i convocatòria:

a). El Consell Comarcal s'encarregarà de la publicitat i la difusió de les Bases i convocatòries per l'adjudicació d'habitatges.

b). Les persones interessades hauran d'estar inscrites en el RSHPOC i presentar sol·licitud per instància genèrica, segons model normalitzat, al Consell Comarcal del Maresme. Aquesta sol·licitud s'haurà d'acompanyar de la documentació que s'especifiqui en les Bases de cada convocatòria. Es presentarà una única sol·licitud per unitat de convivència. La tramitació de la sol·licitud no genera per si mateixa cap dret a l'adjudicació del servei.

c). Els serveis tècnics del Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i Assequible iniciaran l'expedient i podran demanar tota la documentació que s'escaigui per a la seva tramitació.

d). En base als requisits que es prevegin a la convocatòria corresponent, els serveis tècnics elaboraran una llista de persones admeses i excloses, que es farà pública a la seu electrònica del Consell Comarcal del Maresme i de l'ajuntament que hagi delegat la competència de la gestió, detallant en cada cas el motiu concret d'exclusió.

Els serveis tècnics disposaran d'un mes, des de la finalització del termini de presentació de sol·licituds, per a valorar i procedir a la publicació d'aquesta llista.

A partir d'aquí les persones sol·licitants disposaran d'un termini de 10 dies hàbils per presentar al·legacions, acompanyant la documentació que ho avaluï.

El Consell Comarcal resoldrà les al·legacions presentades i publicarà en el taulell d'anuncis i al portal web, la llista definitiva d'admesos i exclosos.

Contra l'acord de resolució de les al·legacions i aprovació de la llista definitiva, es podrà interposar recurs potestatiu de reposició, de conformitat amb allò que disposen els articles 47 i 48 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions



Públiques. La manca de resolució del recurs tindrà efectes desestimatoris i el recurs no suspèn el procediment d'adjudicació.

- e). L'adjudicació estarà condicionada a la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats.
- f). L'òrgan competent per resoldre l'adjudicació serà el President del Consell Comarcal del Maresme, el qual emetrà resolució motivada d'adjudicació o, si escau, de desestimació.
- g). El termini per resoldre és, com a màxim, de tres mesos comptats des de l'inici de l'expedient amb la documentació completa.
- h). Les persones beneficiàries hauran de signar el contracte amb l'ajuntament, un cop comunicada la resolució. El termini per a l'ocupació efectiva de l'habitatge és, com a màxim, d'un mes, a comptar des de l'endemà de la data de formalització del contracte i el lliurament de claus.

La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats és causa suficient per deixar sense efecte l'adjudicació i procedir a l'anul·lació dels actes administratius i contractuals generats. Aquest termini es podrà ampliar si està degudament motivat pels serveis tècnics. Així mateix, és causa suficient per deixar sense efecte l'adjudicació quan l'ocupació de l'habitatge es dugui a terme per una unitat de convivència diferent de la manifestada en la sol·licitud.

- i). L'acord d'adjudicació esgota la via administrativa i és susceptible de recurs potestatiu de reposició o de recurs contenciós administratiu.

Aquest acord definitiu d'adjudicació serà notificat a les persones interessades que hagin resultat adjudicatàries en el termini de 10 dies hàbils, des de la seva adopció.

En tot cas, l'acord definitiu d'adjudicació s'ha d'adoptar abans de transcorregut el termini de tres mesos a comptar des de la data de finalització del termini de presentació de sol·licituds.

En cas que no fos així, s'entendran desestimades les sol·licituds per silenci administratiu i els interessats podran interposar els recursos que considerin pertinents.

3.- Les Bases de cada convocatòria regularan més específicament el procediment de tramitació de l'accés als habitatges de lloguer social i/o assequible (art. 2.3 del present Reglament).

Article 7.- Renúncia de les persones beneficiàries

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

- Quan manifesti per escrit la seva renúncia.



- Quan no s'aporti la documentació requerida en els terminis establerts.
- Quan la persona no es presenti en el dia i hora establerts per la signatura del contracte de lloguer.

Article 8.- Criteris d'adjudicació/reassignació d'habitatges

Els criteris d'adjudicació es definiran en l'acta d'adscripció i/o en les Bases de cada convocatòria i es podran utilitzar criteris diferents adaptats a cada habitatge, atenent a les característiques d'accessibilitat, distribució o dimensió de l'habitatge. Aquests criteris també s'aplicaran per a realitzar noves adjudicacions quan quedin habitatges lliures, que pot ser mitjançant llista d'espera de la convocatòria realitzada o bé mitjançant la realització d'una nova convocatòria.

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

En el supòsit que existeixi més d'una sol·licitud de canvi d'habitatge, seran els serveis tècnics de l'Ajuntament de Sant Sadurn de Noya els que proposaran en informe motivat a quina unitat familiar li pertoca el canvi. En cas d'igualtat de condicions, el canvi d'habitatge es regirà per l'ordre estricte de presentació de la petició.

Article 9.- Òrgans competents en el procediment d'adjudicació d'habitatges

El President del Consell Comarcal del Maresme, a proposta dels serveis tècnics, serà l'òrgan responsable de la resolució del procediment d'adjudicació dels habitatges.

Article 10.- Habitatges vacants

Si finalitza la convocatòria per una tipologia d'habitatges i es dona el cas que, valorades les sol·licituds i resoltes les adjudicacions, resten habitatges vacants, es podrà optar per obrir una nova convocatòria, que podrà establir altres criteris, o destinar aquests habitatges a altres finalitats.

Article 11.- Llista d'espera

Aquelles persones sol·licitants admeses que no hagin resultat adjudicatàries per manca d'habitatges disponibles en els procediments que es regulin per Bases específiques, formaran part d'una llista d'espera, que s'ordenarà d'acord amb allò establert en la corresponent convocatòria, i la seva vigència s'establirà en dites Bases.

Aquesta llista d'espera serà publicada a la seu electrònica i al portal web del Consell Comarcal del Maresme i de l'ajuntament.



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

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

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

Les persones que formin part de la llista d'espera hauran de continuar donant compliment als requisits d'admissió en el moment en què siguin notificats de la disponibilitat d'un habitatge. A aquests efectes, se'ls podrà requerir perquè actualitzin les dades i presentin la documentació que ho acrediti. En cas de no fer-ho, es denegarà l'adjudicació i es donarà de baixa a la persona sol·licitant de la llista d'espera, procedint a requerir a la persona següent en un termini màxim de 2 mesos, seguint el mateix ordre.

Article 12.- Formalització del contracte de lloguer i seguiment

Els serveis tècnics del Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i Assequible del Maresme s'encarregaran:

- a). de la redacció dels contractes d'arrendament dels habitatges propietat o cedits als ajuntaments i relacionats en els convenis de delegació de competències, en la forma establerta en la normativa d'aplicació.
- b). de la comunicació a la part propietària i a la part arrendadora de les obligacions concretes amb la signatura del contracte.
- c). d'indicar als nous arrendataris sobre el procediment per fer l'ingrés de la fiança corresponent a l'Institut Català del Sòl (INCASOL), la qual ha de ser efectiva, preferiblement, el mateix dia de la signatura del contracte.
- d). de comunicar amb les companyies asseguradores la subscripció del nou contracte de lloguer, amb l'objectiu que siguin donades d'alta les assegurances corresponents (multirisc, de defensa jurídica i l'Avalloguer de l'habitatge).
- e). del seguiment de la relació contractual, la redacció de les pròrrogues que s'escaiguin i la resolució dels contractes, segons la legislació aplicable als arrendaments urbans, d'acord amb els informes tècnics valoratius escaients.



- f). de l'actualització de les rendes de lloguer segons la forma establerta en la normativa d'aplicació.
- g). dels cobraments als arrendataris de les rendes de lloguer.
- h). dels cobraments als arrendataris, quan s'escaigui, d'altres despeses que se'n derivin del contracte d'arrendament per prestació de serveis centralitzats de la vivenda (aigua, calefacció centralitzada, gas, etc), mitjançant l'expedició dels rebuts corresponents, podent emprendre les accions judicials que corresponguin contra els llogaters morosos en cas d'impagament d'aquests conceptes.
- i). de la mediació en cas de conflicte entre les parts. El Consell Comarcal intentarà resoldre per via amistosa les incidències que es produeixin en relació als diferents contractes d'arrendament vigents, vetllant i fent el possible per tal que ambdues parts compleixin amb les seves obligacions contractuals.
- j). d'informar a la part arrendatària en cas d'impagaments sobre els ajuts per fer front al lloguer.
- k). d'informar a l'ajuntament sobre els impagaments perquè el consistori emprengui les accions legals que correspongui com a titular de l'immoble, amb el suport tècnic necessari per part del Consell Comarcal.
- l). d'atendre les reclamacions fetes per la part arrendatària respecte de la reparació de danys i/o manteniment de l'habitatge. No obstant això, l'ajuntament haurà d'assumir les responsabilitats pel defectuós manteniment i estat de conservació de l'habitatge.
- m). de comunicar ambdues parts respecte de la gestió de les incidències que es puguin produir en el marc del contracte d'arrendament no cobertes per les assegurances, sobre qui hauria d'abonar els costos de les incidències (l'Ajuntament o la part arrendatària). En cap cas els costos de reparacions i manteniment que s'originin seran a càrrec del Consell Comarcal.

Article 13.- Termini per formalitzar el contracte de lloguer

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



CAPÍTOL 4. RELACIÓ D'ÚS

Secció 1a. Condicions del contracte de lloguer

Article 14.- Legislació aplicable

Els contractes de lloguer dels habitatges de gestió inclosos en aquest Reglament s'han de regir per les previsions existents en el present text, les previsions contingudes l'acta d'adscripció de l'habitatge, a la convocatòria d'adjudicació corresponent i la resolució administrativa d'adjudicació, en el contracte de lloguer que es formalitzi i en la resta de normativa reguladora dels ens locals, així com en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU).

Article 15.- Part arrendatària

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

Article 16.- Durada del contracte i preu

La durada del contracte, així com el preu de renda mensual, s'establirà a l'acta d'adscripció de l'habitatge i/o a les Bases reguladores de la corresponent convocatòria i, en tot cas, podrà prorrogar-se si així s'estableix.

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

Article 17.- Fiança

Per a garantir el correcte manteniment i ús de l'habitatge, d'acord amb allò previst a la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), la persona adjudicatària haurà de constituir una fiança per import equivalent a una mensualitat, que li serà retornada en finalitzar l'arrendament, prèvia acreditació del correcte estat de l'habitatge, d'acord amb els terminis establerts a la normativa d'aplicació.

Article 18.- Despeses de l'habitatge

Les persones beneficiàries d'un contracte hauran d'assumir la quota del lloguer, en la qual ja aniran inclosos els impostos i les taxes que gravin l'habitatge.

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

El Consell Comarcal del Maresme contractarà una assegurança que cobreixi el continent corresponent a l'habitatge i una altra de defensa jurídica.

La persona adjudicatària podrà de contractar, pel seu càrrec, una assegurança que cobreixi la responsabilitat civil enfront tercers i el contingut de l'habitatge. En qualsevol cas, s'exonera a



L'Ajuntament i al Consell Comarcal de qualsevol dany en el contingut de l'habitatge que no estigui cobert per les assegurances i de qualsevol altra despesa que pugui establir la relació contractual.

Article 19.- Recepció de l'habitatge i terminis per a comunicació d'incidències

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

- a). 5 dies per a comunicar els defectes visuals en parets, sanitaris, fusteries, portes i finestres, etc.
- b). 30 dies per a comunicar defectes de funcionament a les instal·lacions.
- c). Els desperfectes comunicats amb posterioritat a aquests terminis es consideraran que han estat provocats per la persona adjudicatària i que han de ser assumits per ella.

Secció 2a. Règim sancionador

Article 20.- Infracciones

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

- a). Es consideren infraccions lleus:
 1. No satisfer en termini la renda mensual de lloguer.
- b). Es consideren infraccions greus:
 1. No presentar o presentar incompleta la documentació, que en qualsevol moment, li pugui requerir el Consell Comarcal i/o l'ajuntament.
 2. Fer obres menors sense autorització prèvia de l'ajuntament.
 3. No mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene.
 4. Incomplir les normes existents en la comunitat de veïns i/o no tenir una actitud o tracte respectuós amb les restants persones ocupants de l'edifici.
 5. Realitzar activitats o actes contraris a la convivència normal de la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble.
- c). Es consideren infraccions molt greus:
 1. Falsejar qualsevol document presentat en la sol·licitud d'habitatge.
 2. No destinar a l'habitatge exclusivament com a residència habitual i permanent o dedicar l'habitatge a usos no autoritzats.
 3. Fer obres majors sense autorització prèvia de l'ajuntament.
 4. Cedir, subrogar, traspassar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge.
 5. Dur a terme activitats que els estatuts de la comunitat, la normativa urbanística o la legislació aplicable exclouen o prohibeixen de manera expressa o puguin ser considerades activitats perilloses, insalubres o nocives.
 6. La reiteració de dues infraccions greus en un termini de sis mesos.



Article 21.- Import de les multes

1. Les infraccions de les persones adjudicatàries dels habitatges seran sancionades en la forma següent:
 - a) Les infraccions lleus, amb multes de 50 a 500 euros.
 - b) Les infraccions greus, amb multes de 501 a 1.000 euros.
 - c) Les infraccions molt greus, amb multes de 1.001 a 1.500 euros.
2. La graduació de la quantia de la sanció que cal imposar ha de tenir especialment en consideració el dany produït i l'enriquiment obtingut.
3. La imposició de la sanció és independent de l'obligació de la persona arrendatària de restituir la realitat il·legalment alterada a la seva situació original, en el cas de realització d'obres sense autorització.
4. Les sancions previstes són aplicables amb independència que, a més a més, les infraccions constitueixin causa de resolució del contracte d'arrendament.

Article 22.- Procediment sancionador

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

Secció 3a. Causes de resolució del contracte de lloguer

Article 23.- Causes de resolució del contracte d'arrendament

1. Són causes de resolució del contracte:
 - a). L'incompliment de qualsevol de les condicions o deures fixats en aquest Reglament, a l'acta d'adscripció i/o a les bases de la convocatòria i de les estipulacions del contracte.
 - b). Haver incorregut en falsedat en qualsevol informació o documentació aportada en el procediment.
 - c). La comissió de qualsevol falta que segons el present Reglament, en les bases de la convocatòria concreta o en el contracte d'arrendament, comporti la resolució del contracte.
 - d). No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent de la persona adjudicatària i, en el seu cas, de la totalitat de membres de la unitat de convivència, sens perjudici que, excepcionalment, s'autoritzi la composició d'aquesta unitat de convivència o el fet que un determinat membre visqui, provisional o definitivament, en un altre habitatge.
 - e). Que a l'habitatge resideixin persones diferents als/a les adjudicatariis/ries, sense autorització expressa.
 - f). Adquisició per part de la persona sol·licitant o per algun/a membre de la unitat de convivència, d'un habitatge, excepte en casos degudament justificats causats per la modificació de la unitat de convivència.



- g). Cedir, subrogar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge.
 - h). L'incompliment de l'obligació de pagament de la renda establerta.
 - i). La comissió d'una infracció greu.
 - j). Adjudicació d'un altre recurs d'allotjament.
 - k). Finalització del termini del contracte, en els casos que no sigui possible una pròrroga.
 - l). Voluntat de finalització del contracte per part de la persona arrendatària.
 - m). La renúncia voluntària
 - n). La defunció de la persona beneficiària.
 - o). Altres raons previstes en les normes jurídiques específiques.
1. En cas de concórrer qualsevol dels supòsits anteriors, es procedirà a instruir expedient per l'extinció del servei, amb audiència de totes les persones interessades.
 2. Acordada l'extinció, la persona afectada haurà d'abandonar el servei en el termini indicat en l'acord o, a manca d'indicació específica, en el transcurs dels 10 dies naturals posteriors a la notificació de l'acord.

Article 24.- Desnonament administratiu

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

Secció 4a. Sistema de pagament i d'impagament

Article 25.- Sistema de pagament i d'impagament

Les persones i unitats de convivència titulars del contracte d'arrendament han de pagar el preu del lloguer de l'habitatge, dins dels 10 primers dies del mes corrent i d'acord amb el rebut que li serà domiciliat i segons la normativa d'aplicació.

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

En cas d'impagament, previ resolució del contracte segons els articles 30 i 34 d'aquest Reglament, es donarà opció a la persona adjudicatària perquè presenti proposta de forma de pagament del deute. Així mateix, des del Servei d'Habitatge del Consell Comarcal del Maresme s'iniciarà la tramitació dels ajuts i prestacions necessàries perquè la persona adjudicatària pugui fer front al pagament de les rendes de lloguer, si s'escau.



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

CAPÍTOL 5. DRETS I DEURES DE LES PARTS

Article 26.- Drets de les persones adjudicatàries

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

- a). Conèixer el Reglament intern del servei i, també, els drets i deures, que s'han d'explicar de manera entenedora i accessible.
- b). Comunicar i rebre lliurement informació per qualsevol mitjà de difusió de manera accessible.
- c). El secret de les comunicacions, llevat que es dicti una resolució judicial que el suspengui.
- d). La intimitat i la privacitat en les accions de la vida quotidiana, dret que ha de ser recollit pels protocols d'actuació i d'intervenció del personal del servei.
- e). Considerar com a domicili l'habitatge on viuen i mantenir la relació amb l'entorn familiar, convivència i social.
- f). Conèixer el cost dels serveis que reben i, si escau, conèixer la contraprestació de l'usuari o usuària.
- g). A les reparacions, necessàries o de conservació, de les quals s'ha de fer càrrec l'Ajuntament com a propietari de l'immoble i que seran gestionades pel Consell Comarcal. La persona arrendatària pot fer-les si són de caràcter urgent, amb l'autorització de l'ajuntament, i després se'n podrà restar l'import del lloguer.
- h). A resoldre el contracte.
- i). A recuperar la fiança quan acabi el contracte, sempre que no hi hagi desperfectes a l'habitatge. En cas que no ptoqui el retorn total o parcial de la fiança, s'haurà de justificar per part dels serveis tècnics.
- j). Dret a presentar, en qualsevol forma admesa en dret, reclamacions, queixes o suggeriments relacionats amb el funcionament del servei, i a rebre'n una resposta adequada.
- k). Dret a la intimitat personal i familiar, i a la no divulgació sense el seu consentiment exprés de les dades persones que figurin en els seus expedients i historials, o en altres tipus de fitxers o arxius, sigui quin sigui el seu suport.

Article 27.- Deures de les persones adjudicatàries

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

- Realitzar el pagament de la quota de lloguer i de les despeses previstes en el contracte.
- Destinar l'habitatge exclusivament a residència habitual i permanent mentre estigui vigent el contracte de lloguer.
- Mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene.
- No realitzar cap tipus d'obra ni modificació estructural, sense autorització prèvia i expressa.



- e). Permetre l'accés a l'habitatge al personal de l'Ajuntament i/o del Consell Comarcal designat per revisar l'estat de l'habitatge i/o fer les reparacions i obres que es considerin necessàries.
- f). Tenir una actitud i un tracte respectuós amb els ocupants dels habitatges veïns.
- g). No realitzar activitats contràries a la convivència normal, ni d'aquelles que la normativa prohibeix de manera expressa o puguin ser considerades com a perilloses, insalubres o nocives.
- h). No cedir ni sotsarrendar l'habitatge total o parcialment.
- i). No destinar l'habitatge a cap ús diferent pel qual ha estat contractat.
- j). Reparar els danys de manteniment que, bé per culpa seva bé per negligència, s'hi hagin produït.
- k). Lliurar l'habitatge al corrent de pagament de les despeses de subministraments i tributs municipals que són obligació de l'arrendatari.
- l). Podrà contractar una assegurança de responsabilitat civil que cobreixi la responsabilitat civil enfront tercers i el contingut de l'habitatge.

Article 28.- Drets i deures de l'Ajuntament

1. L'Ajuntament, mitjançant el Consell Comarcal del Maresme, d'acord amb el que estableix la normativa vigent i el conveni de delegació de competències per a la gestió d'habitatges de lloguer social i assequible, establert entre ambdues administracions, gaudeix dels següents drets, entre d'altres:
 - a). Dret a requerir la informació i documentació necessària de les persones titulars usuàries del servei, per tal de verificar possibles canvis en la situació socioeconòmica de la persona o unitat de convivència beneficiària o per a verificar el compliment de les seves obligacions.
 - b). Dret a rescindir el contracte o relació d'ús, en cas d'incompliment de les obligacions de la persona o unitat de convivència beneficiària o en cas de comissió de qualsevol falta que impliqui una sanció de finalització del contracte per part del titular del contracte o unitat de convivència beneficiària.
 - c). Rebre la fiança com a garantia que l'habitatge li serà tornat en bones condicions.
 - d). Rebre el pagament de les rendes de lloguer i de les despeses que determini el contracte, segons el procediment estipulat en el conveni de delegació de competències.
 - e). Que la persona arrendatària repari els danys que per causa seva s'hi hagin produït, sempre i quan no se'n faci càrrec l'assegurança contractada.
 - f). Augmentar la renda, si així ho estableix el contracte, l'acta d'adscripció de l'habitatge i/o les Bases de la convocatòria corresponent.
 - g). Resoldre el contracte, segons s'estableix en el present Reglament, en els acords del contracte, en la convocatòria i/o en la legislació vigent.
3. Pel que fa als deures, l'Ajuntament, mitjançant el Consell Comarcal del Maresme, d'acord amb el que estableix la normativa vigent i el conveni de delegació de competències per a la gestió d'habitatges de lloguer social i assequible, establert entre ambdues administracions té els següents, entre d'altres:



- a). Oferir habitatge en perfecte estat de conservació i amb els serveis mínims garantits. Això implica comptar amb cèdula d'habitabilitat certificat d'eficiència energètica i assegurança vigent.
- b). Garantir la pacífica possessió de l'habitatge.
- c). Vetllar perquè es respectin els drets de les persones arrendatàries.
- d). Prestar el servei amb la deguda diligència.
- e). Complir la normativa que els sigui aplicable.
- f). Mantenir vigent una pòlissa d'assegurança civil.
- g). Comunicar a la persona o unitat de convivència beneficiària qualsevol variació en les condicions funcionals que l'afectin.
- h). I tots els acords establerts en el conveni de delegació de competències entre l'ajuntament i el Consell Comarcal.

CAPÍTOL 6. PROTECCIÓ DE DADES

Article 29.- Protecció de dades

La protecció de dades seguirà els principis de la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals i del Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i el Consell, de 27 d'abril de 2016, i el seu tractament s'especificarà en el contracte d'encarregat de dades, que confeccionarà cada ajuntament com a responsable del tractament.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

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

Segona.- Qualsevol dubte en la interpretació d'aquest Reglament, així com els casos no explicitats específicament, seran resolts per l'Ajuntament i el Consell Comarcal de mutu acord.

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

DISPOSICIÓ FINAL

El present Reglament, aprovat inicialment pel Ple del Consell Comarcal del Maresme en sessió celebrada el de..... de 2023, i que s'ha aprovat definitivament en data de de 2023, entrarà en vigor al dia següent al de publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i regirà fins la seva modificació o derogació expressa.



complementen l'ús i gaudi dels espais privatis de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprèn l'edifici.

Exclusió residencial

A efectes de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, les persones i unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial sempre que tinguin uns ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència, i aquestes no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia tal i com s'indica en l'article 5.1 de la mateixa disposició.

Segons la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, es consideren en situació d'exclusió residencial les persones o unitats familiars que no disposen d'habitatge, o han perdut la propietat o la possessió immediata de l'immoble que és llur habitatge, i que no tenen un habitatge alternatiu ni ingressos suficients per a aconseguir-ne un de digne i adequat, amb un nivell d'ingressos inferiors a l'indicat per a definir les situacions de risc d'exclusió residencial de la Llei 24/2015.

Exclusió residencial segons Tipologia d'ETHOS (*European Typology of Homelessness and Housing Exclusion*)

Classificació proposada per la Federació Europea d'Organitzacions Nacionals que Treballen per les Persones Sense Llar (FEANTSA), de les situacions de privació d'habitatge, que planteja l'accés a l'habitatge en tres dimensions: física, social i jurídica. Proposa quatre categories de diferents intensitats:

- Sense sostre: quan la persona no té un espai físic per viure.
- Sense habitatge: quan la persona disposa d'un espai físic, encara que aquest no tingui les condicions necessàries de privacitat per ser considerat com un espai propi i que l'ocupant no en tingui la titularitat legal. Es considera una persona sense llar o sense habitatge aquella que pernocta en equipaments públics o d'entitats socials.
- Habitatge insegur: quan la persona disposa d'un espai físic on pot desenvolupar la seva vida privada però no té permís legal d'utilització d'aquest.
- Habitatge inadequat: quan la persona viu en un espai que no reuneix les condicions adequades per l'habitabilitat. Disposi, per tant, d'un espai físic on pot desenvolupar la seva vida privada, amb permís legal d'utilització o ostentant-ne la propietat, però amb les dificultats resultants del deteriorament d'aquest.

Fons d'habitatges de lloguer destinats a polítiques socials

És un instrument sense personalitat jurídica pròpia constituït per acord de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya juntament amb diferents organismes i entitats municipals, del tercer



sector i altres associacions sindicals, veïnals, del món assegurador, d'usuaris de bancs i consum, destinat a posar a disposició de les persones i famílies en risc d'exclusió residencial els habitatges de titularitat pública i privada que integrin aquest fons i sotmetre la seva gestió a uns principis generals que s'apliquin uniformement a tots els habitatges que l'integrin. Poden formar part d'aquest fons els habitatges de parcs públics (Generalitat de Catalunya, ajuntaments, empreses públiques vinculades), habitatges gestionats per les borses de mediació, habitatges privats cedits a l'Administració, habitatges d'inclusió o inserció, habitatges gestionats per les entitats financeres o gran tenidor d'habitatges o habitatges cedits per entitats sense ànim de lucre.

Habitatge

És tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat que fixa aquesta llei i la normativa que la desplegui i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris pera satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació. Es defineix a l'article 3.a. de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge. Tots els habitatges de nova construcció han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina i tenir una superfície útil interior no inferior a 36 m2, sense perjudici de les disposicions transitòries aplicables als habitatges ja existents i anteriors a la normativa actual, d'acord amb el Decret 141/2012, sobre les condicions mínimes d'habitabilitat, article 3.1 annex 1, apartat 3 i annex 2.

Habitatge buit

És l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge.

Habitatge habitual

A efectes de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, és l'habitatge en el qual resideixen les persones amb caràcter permanent i continuat. Només pot haver-hi un habitatge habitual simultani per a cada unitat de convivència. L'acreditació de l'habitatge habitual es pot fer amb l'empadronament, la declaració de la renda, la inclusió en el cens electoral o qualsevol altre document acreditatiu del domicili principal.



Habitatge gestionat per la Borsa de Mediació Social

És l'habitatge titularitat de persones físiques o jurídiques cedit a l'Administració per a la seva gestió a través de les borses de mediació, per posar-los a lloguer, adreçats a les persones i les unitats de convivència amb dificultats de tot ordre per a accedir al mercat de l'habitatge, a canvi de garantir-ne el manteniment i el cobrament dels lloguers. El conjunt d'aquestes borses de mediació per al lloguer social constitueix la Xarxa de mediació per al lloguer social que dona cobertura als diversos àmbits territorials de Catalunya, i està subvencionada pel Govern i pot ésser integrada per administracions públiques locals, entitats sense ànim de lucre o agents vinculats amb l'habitatge. Els estímuls als propietaris i els inversors poden consistir en garanties i avals per al cobrament i en ajuts per a la posada en condicions d'habitabilitat. Els sol·licitants d'habitatges obtinguts pel sistema de mediació han d'estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. Es regula als articles 16 i següents del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i article 69 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge.

Habitatge amb protecció oficial

És l'habitatge que se subjecta a les característiques i les condicions que estableixen els articles 77 i següents, de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, als articles 41 i següent del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i el Reial Decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el bo de lloguer jove i el Pla estatal per a l'accés a l'habitatge, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal, d'acord amb el procediment específic establert per reglament.

Els habitatges amb protecció oficial es poden destinar a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús i han de constituir el domicili o residència habitual i permanent dels seus ocupants, llevat de supòsits expressament determinats. Existeixen diverses modalitats d'habitatges amb protecció oficial en funció dels preus màxims de venda, període de vinculació al lloguer o cessió d'ús, i els ingressos dels destinataris, que s'han de concretar en els plans i els programes corresponents. Per poder sol·licitar i poder accedir a un habitatge amb protecció oficial s'han de complir diferents requisits d'ingressos i de necessitat d'habitatge i els habitatges han de complir amb determinades característiques físiques.

Habitatges destinat a polítiques socials o habitatge social

Són els que tenen la condició d'habitatges socials als efectes de l'homologació amb la normativa europea en matèria d'habitatge, tant si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació com si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació i cessió. S'enumeren a l'article 74 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge que considera habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes



de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

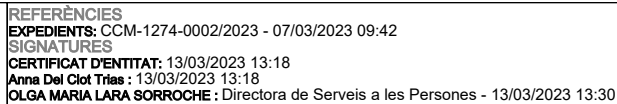
D'acord amb l'article 73 de la mateixa disposició, aquests habitatges computen a efectes del compliment dels objectius de solidaritat urbana.

La Resolució del parlament Europeu, d'11 de juny de 2013, sobre l'habitatge social, la Unió Europea, a l'apartat A i C, considera que l'accés a l'habitatge social constitueix un dret fonamental que pot considerar-se com una condició prèvia per exercir i obtenir l'accés als demés drets fonamentals i a una vida digna; i fa referència a l'habitatge assequible, adequat i segur com una eina adequada per aconseguir la justícia i la cohesió social, i que la inversió en un habitatge assequible constitueix un requisit previ per una major mobilitat laboral i majors oportunitats de treball (...).

Habitatge d'inclusió o inserció

És l'habitatge destinat a cobrir les necessitats de persones o unitats de convivència en procés d'inclusió social, temporals en el marc d'un entorn normalitzat. Tradicionalment, hi ha una doble tipologia: compartits per a persones soles i unitats de convivència monoparentals o unifamiliars no compartits per a unitats de convivència.

Es gestiona per administracions públiques o per entitats sense afany de lucre, que han de tenir com a finalitat social l'atenció a persones amb el risc d'exclusió, en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació. Poden ser de titularitat de l'entitat gestora o d'un tercer, públic o privat, que li cedeix la seva gestió. Es destina a atendre persones que presenten problemes d'inserció que requereixen una atenció especial, seguiment i tutela especialitzats durant un període de temps i a atendre a persones llogateres d'infrahabitatges o habitatges sobreocupats. S'entén per persones que requereixen una atenció especial les persones que formen part dels següents col·lectius: persones sense llar, les dones afectades per la violència masclista, les persones amb drogodependències, les persones amb trastorn mental, les persones perceptores de prestacions molt baixes, els joves extutelats i uns altres en situacions anàlogues que requereixen una especial atenció, tutela o suport especialitzat. La gestió dels habitatges d'inserció s'articula mitjançant la Xarxa d'habitatges d'inserció social (XHIS), integrada per les entitats sense ànim de lucre que gestionen els habitatges d'inserció, que tenen la consideració d'entitats gestores de programes públics de suport a l'habitatge i es poden acollir als beneficis fiscals que, si escau, els corresponguin. Es defineix i regula a la legislació sectorial d'habitatge, article 3.i, 70, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge i article 22 i següents del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.





Housing First (Primer, la llar)

És un model d'intervenció en població exclosa sense sostre que posa l'accés a un habitatge normalitzat i no compartit amb caràcter permanent com a primer nivell de la intervenció social.

Indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC)

És un indicador que serveix per valorar la situació de necessitat, per a poder tenir dret o accés a les prestacions que ha de ser fixat periòdicament per la Llei de pressupostos de la Generalitat, creat per la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic.

Infrahabitatge

És l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge segons l'article 3.f. de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Es qualifica com situació anòmla per l'article 41.2. de dita disposició. A l'article 44 es detallen les actuacions per a evitar les situacions d'infrahabitatge.

Lloguer just

És el lloguer que no supera el 30% dels ingressos de la persona o unitat de convivència, definit per determinar les situacions de risc d'exclusió social, en el marc dels programes socials d'habitatge i, concretament, dels ajuts per al pagament d l'habitatge, segons l'article 11.3, del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Lloguer social

És el lloguer que no supera el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC), o el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC, segons l'article 5.7 de la Llei 24/2015 de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Masoveria urbana

És el contracte oneros en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre si el masover no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys.



Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya

És un òrgan col·legiat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que proposa l'adjudicació d'habitatges de propietat o gestionats per la mateixa Agència, en casos d'emergència econòmica i social. Les administracions locals o les entitats públiques gestores dels habitatges en poden constituir-ne una i la composició i funcionament es regularà pel que estableixen els articles 13 i següent de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

Necessitat d'habitatge

És la situació en la qual la persona o els membres de la unitat de convivència no disposen de manera efectiva d'un habitatge adequat en propietat, amb dret de superfície o en usdefruit, o bé si llur patrimoni no els permet d'accedir-hi, segons la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, article 95.4, en el marc del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial. Es desenvolupen els supòsits de necessitat d'habitatge a l'article 8 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

Ocupació sense títol habilitant

És la situació en què es troben les persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial, a què fa referència la Llei 24/2015 de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i que ocupen, de manera continuada i sense títol, un habitatge que constitueix llur habitatge habitual, segons l'article 4, j) de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

Persones amb necessitats o problemàtica especial d'habitatge

És la situació en què es troben les persones o unitats de convivència en situació de risc d'exclusió social per una possible pèrdua de l'habitatge que ocupen a causa de greus dificultats en el pagament de l'habitatge o amb dificultat d'accés al mercat residencial per motius de salut, socials o econòmics, en el marc dels programes socials d'habitatge, segons l'article 10.2.d) del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Pobresa Energètica

És la impossibilitat de mantenir l'habitatge a una temperatura adequada per no poder fer front a les factures dels subministraments de llum, aigua o gas. La Llei 24/2015, de 29 de juliol la defineix com la dificultat per a afrontar les factures dels subministraments bàsics d'electricitat, gas i aigua.



Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial

És un registre públic que compleix les funcions de proporcionar informació a les administracions sobre les necessitats reals i la distribució territorial d'habitatges amb protecció oficial, proporcionar informació útil i fiable per a establir indicadors de gènere, proporcionar informació als usuaris sobre el parc existent d'habitatges amb protecció oficial i promoure la transparència en la gestió i constituir la base operativa per a adjudicar els habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, sigui en primeres o posteriors adjudicacions d'habitatges protegits amb aquest règim. Cal la seva inscripció per a ser persona adjudicatària d'un habitatge amb protecció oficial o un habitatge de la Xarxa de mediació per al lloguer social en la modalitat de demanda corresponent, exceptuant-se d'aquest requisit les adjudicacions destinades a fer front a les situacions d'emergència en el marc de les prestacions que corresponen als serveis d'assistència i benestar socials. Es regula als articles 92 i següents de la Llei 18/2007, de 28 de desembre.

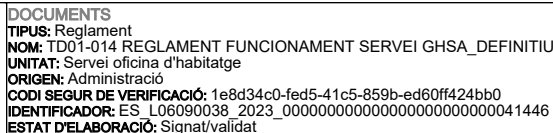
Sectors preferents

Són els sectors de preferent protecció definits a l'annex I i glossari del Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment de lloguer de habitatges, la rehabilitació edificatòria, i la regeneració i renovació urbana, que venen definits en la legislació específica, i que sense perjudici dels nous que es poden regular o que determinen les Comunitats Autònomes i Ciutats de Ceuta i Melilla, són els següents:

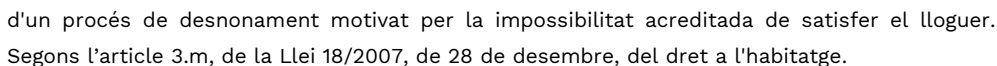
- Famílies nombroses: en virtut de l'establert en la Llei 40/2003, de 18 de novembre, de protecció a les famílies nombroses i la seva normativa de desenvolupament.
- Dones víctimes de violència de gènere: en virtut del que s'especifica en la Llei Orgànica 1/2004, de 28 de desembre, de Mesures de Protecció Integral contra la Violència de Gènere.
- Persones amb discapacitat: en virtut del que regula la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat i el Conveni marc de col·laboració entre l'Administració General de l'Estat i el CERMI (Comitè Espanyol de Representants de Persones amb Discapacitat).
- Persones afectades per desnonaments i subjectes a mesures de flexibilització de les execucions hipotecàries: en virtut del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.
- Víctimes del terrorisme: en virtut de l'establert en la Llei 29/2011, de 22 de setembre, de Reconeixement i Protecció Integral a les Víctimes del Terrorisme.

Sense llar

És la persona o la unitat de convivència amb manca manifesta d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge, i pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per a viure de manera autònoma. També tenen la condició de sense llar les persones que han estat objecte



REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:18
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:18
OLGA MARIA LARA SORROCHE: Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



És el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans, segons l'article 4.1, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Són les definides com a casos de risc de pèrdua imminent de l'habitatge o de risc d'exclusió residencial, en el marc de les mesures de valoració d'emergències econòmiques i socials, segons l'article 75 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. En concret, són les situacions de persones sense llar, d'acord amb l'article 3.m de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, les dones que pateixen situacions de violència masclista, les víctimes d'assetjament immobiliari, les persones amb discapacitats sobrevingudes, els canvis d'habitatge del mateix parc públic per necessitats econòmiques o socials, i els casos derivats d'entitats de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social o les demandes de les d'administracions locals en virtut de les disposicions de l'article 95.6 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, on s'especifica que les demandes d'habitatge amb protecció oficial efectuades per persones o unitats de convivència que no tinguin els ingressos mínims exigits o no compleixin els requisits de capacitat necessaris que estableixi la legislació vigent en cada moment s'han de gestionar en coordinació amb els serveis socials corresponents.

És la persona o el conjunt de persones que acrediten que conviuen efectivament en el mateix domicili o que es comprometen a aquesta convivència efectiva futura, amb independència que tinguin relació de parentiu entre elles o no, a efectes de l'article 95.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.