



EDICTE

El ple de l'Ajuntament de Sallent en sessió que va tenir lloc el dia 10 de març del 2021 va adoptar l'acord d'aprovar inicialment el Reglament marc per a la cessió temporal d'habitatges socials de l'Ajuntament de Sallent. L'esmentat Reglament ha estat exposat al públic pel termini de 30 dies sense que s'hagin presentat al·legacions, havent quedat aprovat definitivament.

D'acord amb allò establert a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases del Règim Local, aquest Reglament entrarà en vigor amb la publicació íntegra del seu text al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, un cop transcorregut el termini de 15 dies hàbils previst a l'article 56.2 del mateix text legal. Així, es publica el seu text íntegre:

REGLAMENT MARC PER A LA CESSIÓ TEMPORAL D'HABITATGES SOCIALS DE L'AJUNTAMENT DE SALLENT.

ÍNDEX

PREÀMBUL

MARC LEGAL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Objecte del reglament

Article 2.- Àmbit d'aplicació

Article 3.- Règim jurídic aplicable

CAPÍTOL 2. REQUISITS D'ADMISSIÓ I CAUSES D'EXCLUSIÓ

Article 4.- Requisits d'admissió de les persones sol·licitants

Article 5.- Causes d'exclusió

CAPÍTOL 3. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ DE L'ACCÉS

Article 6.- Documents que han d'acompanyar a la sol·licitud

Article 7.- Termini, forma i lloc de presentació de les sol·licituds

Article 8.- Rectificació de defectes o omissions en la documentació



- Article 9.- Protecció de dades personals
- Article 10.-Criteris d'adjudicació
- Article 11.-Habitatges vacants
- Article 12.-Òrgans competents en el procediment d'adjudicació d'habitatges
- Article 13.-Obertura del procediment d'adjudicació
- Article 14.-Admissió de les sol·licituds i acord d'adjudicació
- Article 15.-Procediment d'adjudicació
- Article 16.-Llista d'espera
- Article 17.-Renúncia dels sol·licitants
- Article 18.-Termini per formalitzar el contracte de lloguer
- Article 19.-Condicions del contracte de lloguer
 - Article 19.1.- Legislació aplicable
 - Article 19.2.- Part arrendatària
 - Article 19.3.- Durada del contracte i preu
 - Article 19.4.- Fiança
 - Article 19.5.- Despeses de l'habitatge
 - Article 19.6.- Recepció de l'habitatge
 - Article 19.7.- Obligacions de l'adjudicatari
 - Article 19.8.- Règim sancionador
 - Article 19.8.1. Infraccions
 - Article 19.8.2. Sancions
 - Article 19.8.3. Procediment sancionador
 - Article 19.9.- Causes de resolució del contracte d'arrendament
- Article 20.-Vigència del Reglament



PREÀMBUL

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

En aquest sentit, és també d'especial rellevància el que estableix la Convenció sobre els Drets de l'Infant de les Nacions Unides, que en l'article 27 estableix el dret de tots els infants a un nivell de vida adequat al seu desenvolupament físic, mental, espiritual moral i social, i el deure de les administracions públiques de prendre les mesures apropiades per ajudar els pares i les altres persones responsables de l'infant a fer efectiu aquest dret i, en cas de necessitat, donar-los ajut material i programes de suport, principalment, i entre d'altres, pel que fa a l'habitatge.

La importància de garantir el dret a un habitatge digne per als infants està determinada per l'especial protecció jurídica de què gaudeix aquest col·lectiu, d'acord amb el principi de l'interès superior de l'infant (art. 3), pel fet que aquestes condicions materials de vida determinen les seves oportunitats de desenvolupament i les garanties d'accés a altres drets, com ara el dret a l'educació (art. 28) o a la salut (art. 24).

L'article 47 de la Constitució espanyola determina que tots els espanyols tenen 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 proclama els drets en l'àmbit de l'habitatge, i el Parlament de Catalunya, en ús de les competències contingudes en l'article 137 d'aquest Estatut, va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

II. La situació de crisi econòmica ha suposat per a moltes unitats de convivència l'empitjorament de la seva situació residencial o la manca d'accés a un habitatge digne. La situació sostinguda en el temps de reducció de salaris, la precarietat de les condicions laborals i l'atur han provocat que moltes unitats de convivència no hagin pogut mantenir l'habitatge on vivien o bé no hi puguin accedir. L'actual manca d'oportunitats per accedir a un habitatge en règim de compra mitjançant un crèdit hipotecari, els elevats preus dels habitatges en règim de lloguer a causa de la seva escassetat i les dificultats de les polítiques públiques per aconseguir un parc d'habitatge públic per a les persones i unitats de convivència més vulnerables propicien que molts col·lectius no puguin resoldre les seves necessitats residencials.

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

Així, la consecució de l'augment de l'índex de cohesió social al municipi esdevé una condició per al seu creixement sostenible econòmic i social. En aquest sentit, el present Reglament s'inscriu com una regulació jurídica pròpia i municipal de la



despesa i en els objectius de proactivitat, de prevenció i d'assistència, i constitueix, per tant, un instrument de primer ordre per a la política pública local.

Tanmateix l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques proclama els principis de la bona regulació que són els de necessitat, eficàcia, proporcionalitat i seguretat jurídica, transparència i eficiència. Les situacions continuades de precarietat laboral i atur, que dificulten l'accés a l'habitatge o el seu manteniment, fan necessària, en atenció a l'interès general d'aquesta, una política activa dels ens locals.

Per això l'Ajuntament de Sallent es proposa la regulació de la cessió temporal d'habitatges socials per a persones o unitats de convivència en situació de vulnerabilitat.

MARC LEGAL

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

La normativa competencial

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

La normativa de procediment administratiu

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

La normativa sectorial de serveis socials

- La Llei orgànica 8/2015, de 22 de juliol, de modificació del sistema de protecció a la infància i a l'adolescència.



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

La normativa sectorial d'habitatge

- La Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (alguns preceptes estan sent tractats per discrepàncies de constitucionalitat per la Comissió Bilateral Generalitat-Estat).
- La Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. S'ha de tenir en compte que, com a conseqüència del recurs d'inconstitucionalitat interposat pel Govern espanyol, diversos preceptes d'aquesta disposició han quedat en suspensió: art. 2 (apartat 2), art. 3, 4, 5 (apartats 1, 2, 3, 4 i 9), art. 7, la disposició addicional, la disposició transitòria segona (apartat 1 i 2 en allò que es refereix a l'aplicació de l'article 7) i la disposició final tercera.
- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- El Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- El Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració urbana 2013-2016.
- La Resolució per la qual s'aprova el Reglament de la Mesa de Valoració per a Situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya per a l'any 2016 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- El Decret Llei 17/2019, 23 de desembre de 2019, Mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.



Normativa dels drets de la infància

- La Convenció sobre els Drets de l'Infant de les Nacions Unides, aprovada en la seva Resolució 44/25, de 20 de novembre de 1989.
- La Llei 14/2010, de 27 de maig, dels drets i oportunitats en la infància i l'adolescència.

Normativa jurídicopatrimonial

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

Normativa sobre protecció de dades

- La Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

Altra normativa local

- Model de Reglament tipus de prestacions econòmiques de caràcter social aprovat per Decret de la Presidència de la Diputació de Barcelona, de 13 de juliol de 2010 (núm. 7172/10) (modificat en el BOPB de 5 de maig de 2016).
- Altres disposicions locals que hi estan relacionades, com per exemple ordenances fiscals, reglaments de prestacions bàsiques de caràcter social, etc.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte del reglament



Aquest reglament té per objecte regular, en l'àmbit del municipi de Sallent, el procediment d'adjudicació dels habitatges que formen part del parc públic destinats a polítiques socials de l'Ajuntament per a la seva cessió en règim de lloguer i establir els criteris generals sobre els requisits dels sol·licitants, els criteris de valoració de les sol·licituds, el contingut del contracte/conveni de cessió d'arrendament a formalitzar amb els adjudicataris i la resta de factors que condicionen l'adjudicació dels citats habitatges.

Aquest Reglament és d'obligat compliment per a totes les persones que pretenguin l'adjudicació d'aquests habitatges.

Aquest Reglament haurà de ser desenvolupat, en cada convocatòria, on es concreti:

- Número, identificació i característiques dels habitatges que entren en la convocatòria en concret, així com el preu de lloguer a satisfer per cada un d'ells.
- Beneficiaris a qui es destina, amb caràcter preferent, els habitatges a adjudicar
- Criteris de valoració específics de cada convocatòria
- Imports actualitzats dels ingressos mínims i màxims dels sol·licitants.

Cadascuna de les convocatòries serà aprovada per l'alcalde.

Article 2. Àmbit d'aplicació

Aquest Reglament s'utilitzarà per a l'adjudicació d'aquells habitatges titularitat de l'Ajuntament de Sallent i en cessió, que es decideixi posar al mercat de lloguer en el marc de les polítiques socials d'habitatge a desenvolupar per aquesta administració local. Cada convocatòria establirà el numero d'habitatges disponibles.

Article 3. Règim jurídic aplicable

El procediment d'adjudicació i el contracte de lloguer es regularan per aquest Reglament, per la convocatòria de cada procés en concret, així com per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i Procediment de les Administracions de Catalunya i la resta de normativa de Dret administratiu que sigui d'aplicació, en especial aquella que regula la gestió dels bens demaniais i patrimonials dels ens locals.

En el cas del contractes de lloguer, es tindrà en compte també la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

CAPÍTOL 2. REQUISITS D'ADMISSIÓ I CAUSES D'EXCLUSIÓ



Article 4. Requisits d'admissió de les persones sol·licitants

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.

Per sol·licitar un habitatge caldrà complir amb els requisits establerts a cada convocatòria i, en tot cas amb els següents:

- Que es tracti d'una persona física i major d'edat, o menor emancipat
- Tenir capacitat jurídica i d'obrar, per tal d'obligar-se i subscriure un contracte d'arrendament en el cas de resultar adjudicatari 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
- Cada convocatòria establirà l'antiguitat mínima exigida als sol·licitants, respecte a la seva residència habitual al municipi de Sallent a través del padró d'habitants.
- La totalitat dels membres de la unitat de convivència han d'estar al corrent de pagament de tots els tributs i de qualsevol deute amb l'Ajuntament de Sallent, l'Agència Tributària i la Seguretat Social.
- 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 a la cèdula d'habitabilitat.
- Els topalls d'ingressos màxims i mínims de les unitats de convivència quedaran establerts a les bases reguladores de la corresponent convocatòria.
- La unitat de convivència no podrà ser modificada un cop signat el contracte d'arrendament, excepte en els casos següents:
 - Naixements, adopcions o acolliment
 - Divorcis o separacions declarades judicialment o notarialment
 - Defuncions
 - Matrimoni o constitució de parella de fet degudament acreditada

Qualsevol modificació haurà de ser comunicada i acceptada per l'ajuntament de Sallent.



- Una mateixa persona no pot formar part de dues sol·licituds al mateix temps. En aquest cas, únicament es consideraria vàlida la sol·licitud presentada en darrer lloc, quedant invalidades les anteriors.
- No disposar, cap membre de la unitat de convivència, d'un habitatge en propietat, ple domini, o gaudir d'un dret real d'ús, de superfície, d'usdefruit o d'ús i habitació, excepte en els casos següents:
 - Que l'habitatge no compleixi amb els requisits per l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat
 - Que l'habitatge es trobi afectat per un expedient d'expropiació
 - Habitatge declarat ruïnós o com a infrahabitatge d'acord amb allò previst a l'article 44 de la Llei 18/2007
 - 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.
 - Que s'hagi abandonat el domicili en casos de maltractaments formalment denunciats davant les autoritats competents.
 - Que l'habitatge no compleixi amb la normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que no resulti possible l'adaptació a la normativa i que s'acrediti que algun dels membres de la unitat de convivència pateix la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.

Article 5. Causes d'exclusió

Seràn causes d'exclusió del procés d'adjudicació d'habitatges les següents:

- No complir la totalitat dels requisits previstos a l'article 5 4 d'aquest Reglament i, en el seu cas, en les Bases reguladores de la corresponent convocatòria.
- La falsedat en les dades o documents aportats
- Haver presentat la sol·licitud fora de termini
- Modificar la composició de la unitat de convivència durant el procés d'adjudicació, excepte en els casos previstos en aquest Reglament.
- Que el sol·licitant o un membre de la unitat de convivència hagi renunciat a en l'últim any a un habitatge de lloguer social, sense causa justificada.
- Haver estat objecte de desnonament o denegació de pròrroga del contracte de lloguer, d'un habitatge de promoció pública en els darrers tres anys



CAPÍTOL 3. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ DE L'ACCÉS

Article 6. Documents que han d'acompanyar a la sol·licitud

Juntament amb la sol·licitud, segons model normalitzat, degudament complimentada, s'haurà de presentar la documentació següent:

- Fotocòpia del DNI/NIF/NIE o document equivalent, vigent del sol·licitant i dels membres de la unitat de convivència, majors d'edat.
- Acreditació de la residència legal de llarga durada o permanent
- Fotocòpia del llibre de família, en el seu cas
- L'ajuntament incorporarà d'ofici a les sol·licituds, els corresponents certificats històric d'empadronament, de convivència i de deutes pendents amb el Consistori. A aquests efectes, i en aplicació de l'article 28, apartats 2 i 3, de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les administracions Públiques, s'entendrà que per la simple presentació de la sol·licitud els interessats autoritzen a l'Ajuntament de Cardona Sallent a lliurar aquests certificats.
- En el seu cas, certificat de discapacitat d'algun dels membres de la unitat de convivència.
- En el seu cas, títol de família monoparental o nombrosa
- Justificant d'ingressos: declaració de la renda, certificat d'empresa, certificat de pensió percebuda o certificat de l'INEM on constin els ingressos anuals de tota la unitat familiar.
- En el cas de treballadors autònoms, certificats de les bases de cotització a la seguretat social i declaració responsable d'ingressos i despeses.
- Declaració jurada de que cap membre de la unitat familiar és titular del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge, excepte en els casos previstos en aquest Reglament.
- Declaració responsable referent a estar al corrent de pagament amb l'Agència Tributària i la Seguretat Social.

L'Ajuntament de Sallent podrà requerir documentació addicional als efectes de determinar el compliment o no dels requisits establerts en aquest Reglament.



Article 7. Termini, forma i lloc de presentació de les sol·licituds

El termini de presentació de les sol·licituds vindrà establert en la convocatòria corresponent.

Les sol·licituds podran presentar-se per escrit mitjançant la complementació del model normalitzat, que serà signat per l'interessat/da o pel legal representant.

El model normalitzat de sol·licitud, així com el de tots els documents exigits a l'article 6 d'aquest Reglament, es podrà obtenir al mateix Registre o a la pàgina web d'aquest Ajuntament.

Les sol·licituds conjuntament amb la documentació exigida s'hauran de presentar al Registre de l'Ajuntament.

També es podran presentar en qualsevol dels llocs que preveu l'article 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

La presentació de la sol·licitud pressuposa el coneixement i l'acceptació de les normes que la regulen.

A cada sol·licitud se li assignarà un número el qual es comunicarà al sol·licitant i serà el que aquest haurà de tenir present durant tot el procediment d'adjudicació, per donar compliment a la Llei de Protecció de dades

Article 8. Rectificació de defectes o omissions en la documentació

L'Ajuntament tramitarà els expedients de sol·licitud per ordre d'entrada al Registre General i, en cas que la documentació presentada sigui incorrecta o incompleta, es requerirà al/a la beneficiari/ària, per tal que en el termini de deu dies hàbils a partir del dia següent a la notificació, procedeixi a la seva rectificació o a les esmenes necessàries, amb la indicació que si no ho fa així s'entendrà per desistit de la seva sol·licitud.

Article 9. Protecció de dades personals

Les dades de caràcter personal facilitades per la persona interessada en virtut i amb l'objecte previst en aquest Reglament, així com les contingudes en la documentació adjunta necessària per a la tramitació del corresponent expedient, seran objecte de tractament informatitzat per part l'Ajuntament de Sallent per tal de possibilitar-ne la concessió o denegació, i les corresponents accions de seguiment i comprovació, en els termes previstos a la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals. Per tal d'exercir els drets d'accés, supressió, limitació del tractament, portabilitat i/o oposició previstos a l'esmentada llei, les persones interessades s'han de dirigir al personal responsable del tractament, que és el mateix Ajuntament, notificant-ho a les oficines municipals.



Es garanteix la total confidencialitat, en els termes establerts a l'article 5 de Llei orgànica, 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, en relació amb les peticions efectuades en aquest àmbit a l'Ajuntament, així com de qualsevol de les seves dades personals i familiars facilitades, que seran utilitzades estrictament per a les finalitats per a les quals han estat facilitades i dins del marc establert per l'esmentada llei.

Article 10. Criteris d'adjudicació

La convocatòria establirà els criteris d'adjudicació que utilitzarà l'Ajuntament de Sallent per a procedir a l'adjudicació dels habitatges.
Es podran utilitzar criteris diferents adaptats a cada habitatge inclòs a la convocatòria, atenent a les característiques d'accessibilitat, distribució o dimensió de l'habitatge.

Quan els habitatges quedin lliures, es procedirà novament a un procés de selecció de nous adjudicataris mitjançant un procés de llista d'espera.
Tanmateix, si en el moment de quedar-se lliure un d'aquests habitatges, alguna unitat familiar que es trobi ocupant un habitatge en règim de lloguer hagi sol·licitat prèviament un canvi d'habitatge per un de major o menor superfície com a conseqüència d'una modificació sobrevinguda dels membres de la seva unitat familiar, tindrà preferència per a l'ocupació de l'habitatge vacant. Aquest canvi d'habitatge no alterarà el termini de durada restant del contracte d'arrendament vigent.

En el cas que hi hagués més d'una sol·licitud de canvi d'habitatge es regirà per l'ordre de presentació de la petició.

Article 11. Habitatges vacants

En el cas, que una vegada valorades totes les sol·licituds i adjudicats els habitatges a tots els interessats, quedessin habitatges vacants, l'Ajuntament podrà optar per obrir una nova convocatòria o destinar aquests habitatges a altres finalitats.

Article 12. Òrgans competents en el procediment d'adjudicació d'habitatges

És responsable de la instrucció del procediment per a l'atorgament dels habitatges la Regidoria d'Habitatge de l'Ajuntament de Sallent.

La proposta de concessió dels habitatges serà elaborada per un òrgan col·legiat (Mesa de Valoració i seguiment) constituït d'acord amb allò previst a la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i Procediment de les Administracions de Catalunya i estarà format per les següents persones:

- Regidor/a d'Habitatge o persona en qui delegui
- Regidor/a de Benestar Social o persona en qui delegui
- Cap de serveis jurídics, o persona en qui delegui
- Cap de servei d'atenció a les persones o persona en qui delegui
- Referent d'habitatge de l'Ajuntament o persona en qui delegui
- Treballador/a Social de l'àrea de Serveis Socials o persona en qui delegui
- Educador/a Social de l'àrea de Serveis Socials o persona en qui delegui



- Secretari de la Mesa de Valoració i Seguiment, que serà el de a Corporació o persona en qui delegui.

La Mesa de valoració i seguiment tindrà com a funcions:

- a) Seguir la gestió i el funcionament del recurs.
- b) Valorar la pròrroga i la continuïtat en el servei dels usuaris.
- c) Altres que es puguin determinar.

La resolució del procediment per a l'adjudicació dels habitatges correspon a l'alcalde.

Article 13. Obertura del procediment d'adjudicació

El procediment d'adjudicació s'obrirà per decret d'alcaldia i la publicació del corresponent anunci al portal web de l'Ajuntament de Sallent i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Article 14. Admissió de les sol·licituds i acord d'adjudicació

En base als requisits que es preveuen a la convocatòria corresponent, la Mesa de Valoració farà una proposta de llista provisional d'admesos i exclosos que es farà pública mitjançant decret d'alcaldia al taulell d'anuncis i al portal web de l'Ajuntament de Sallent, detallant en cada cas el motiu concret d'exclusió. La Mesa de Valoració disposarà d'un mes des de la finalització del termini de presentació per valorar i procedir a la publicació d'aquesta llista.

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

La Mesa de Valoració farà una proposta de resolució de les al·legacions presentades en el termini de quinze dies hàbils i l'elevarà a l'alcaldia que resoldrà per decret. Es publicarà en el taulell d'anuncis i al portal web de l'Ajuntament, 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 en base als 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 desestimadors i el recurs no suspèn el procediment d'adjudicació.

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 als interessats que hagin participat en la convocatòria en el termini de deu 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 sis 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.

Article 15. Procediment d'adjudicació

El procediment per l'adjudicació d'habitatges quedarà establert a la corresponent convocatòria.

Article 16. Llista d'espera

Els sol·licitants que hagin estat admesos però que no hagin resultat adjudicatari per manca d'habitatges disponible, formaran part d'una llista d'espera, que s'ordenarà en funció del que estableixi la corresponent convocatòria.

Aquesta llista d'espera serà publicada al taulell d'anuncis i al portal web de l'Ajuntament.

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

La llista d'espera servirà, en els següents supòsits:

- No formalització del contracte d'arrendament per part d'un adjudicatari en el termini establert.
- Desistiment del contracte de lloguer per part d'un adjudicatari
- 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 que siguin notificats de la disponibilitat d'un habitatge. A aquests efectes se'ls podrà requerir per a que actualitzin les dades i presentin documentació que ho acrediti. En cas de no fer-ho es denegarà l'adjudicació i es donarà de baixa al sol·licitant de la llista d'espera, procedint a requerir al següent en ordre.

Article 17. Renúncia dels sol·licitants

S'entendrà que el sol·licitant renuncia a la seva sol·licitud en els casos següent:

- Quan el sol·licitant manifesti per escrit la seva renúncia.
- Quan no s'aporti la documentació requerida en els terminis establerts



- Quan un sol·licitant que hagi estat adjudicatari no es presenti en el dia i hora establerts per la signatura del contracte de lloguer.

Article 18. Termini per formalitzar el contracte de lloguer

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

Article 19. Condicions del contracte de lloguer

19.1.- Legislació aplicable

Seràn d'aplicació les previsions d'aquest Reglament, les contingudes en la convocatòria d'adjudicació i el contracte de lloguer que es formalitzi. Les Disposicions del Decret 336/1988 de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals i resta de normativa reguladora dels ens locals, així com per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

19.2.- Part arrendatària

El titular del contracte de lloguer serà el sol·licitant, i en el seu cas, figuraran com a persones que hi conviuen, la totalitat de membres que formin la unitat de convivència.

19.3.- Durada del contracte i preu

Tant la durada del contracte com el preu de renda mensual, s'establirà a la corresponent convocatòria i, en tot cas, podrà prorrogar-se si així ho estableix aquesta o a proposta de la Mesa de valoració.

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.

19.4.- Fiança

En garantia del correcte manteniment i ús de l'habitatge, d'acord amb allò previst Llei d'arrendaments Urbans, l'adjudicatari haurà de constituir una fiança per import equivalent a una mensualitat, que li serà retornada al finalitzar l'arrendament prèvia acreditació del correcte estat de l'habitatge, a excepció dels habitatges destinats al servei d'allotjament temporal d'urgència.

19.5.- Despeses de l'habitatge

- Els impostos i les taxes que gravin l'habitatge, aniran inclosos en la quota de lloguer.



- L'Ajuntament contractarà una assegurança que cobreixi el continent, el contingut, i de responsabilitat civil corresponent a l'habitatge
- L'adjudicatari assumirà qualsevol despesa per a subministraments d'aigua, gas, electricitat, telèfon o qualsevol altre dels que disposi l'habitatge. (a excepció del servei d'urgència que dependrà de la situació socioeconòmica de la unitat familiar).

19.6.- Recepció de l'habitatge

L'adjudicatari disposarà dels següents terminis per a comunicar incidències o anomalies en l'estat de l'habitatge:

- Una setmana per comunicar els defectes visuals en parets, sanitaris, fusteries, portes i finestres, etc.
- Dos mesos per comunicar defectes de funcionament a les instal·lacions.

Els defectes comunicats amb posterioritat a aquests terminis es consideraran que han estat provocats per l'adjudicatari i que han de ser assumits per ell.

19.7.- Obligacions de l'adjudicatari

Els adjudicataris i tots els membres que formin la unitat de convivència, tindran les següents obligacions:

- Destinar l'habitatge exclusivament a residència habitual i permanent
- Mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene
- No realitzar cap tipus d'obra ni modificació estructural sense autorització prèvia i expressa de l'Ajuntament de Sallent
- Permetre l'accés a l'habitatge al personal de l'Ajuntament designat per revisar i fer les reparacions i obres que l'Ajuntament consideri necessàries.
- Tenir una actitud i un tracte respectuós amb els ocupants dels habitatges veïns.
- No realitzar activitats contràries a la convivència normal, ni d'aquelles la llei prohibeix de manera expressa o puguin ser considerades com a perilloses, insalubres o nocives.
- No cedir ni subarrendar l'habitatge
- Lliurar l'habitatge a l'Ajuntament al corrent de pagament de les despeses de subministraments i tributs municipals que són obligació de l'arrendatari.



19.8.- Règim sancionador

19.8.1. Infraccions

Les infraccions que cometin els adjudicatariis de l'habitatge es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

- a) Es consideren infraccions lleus:
 - 1. Fer obres menors sense el consentiment previ per escrit de l'Ajuntament.
 - 2. Permetre la pernoctació per més d'un mes en el període de tres mesos a persones alienes a la unitat de convivència sense haver sol·licitat l'autorització de l'Ajuntament, qui ho ha de valorar atenent a les circumstàncies del cas.
 - 3. No satisfer en termini la renda mensual de lloguer.
- b) Es consideren infraccions greus:
 - 1. No presentar o presentar incompleta la documentació que en qualsevol moment li pugui requerir l'Ajuntament de Sallent.
 - 2. Fer obres majors sense el consentiment previ per escrit 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 els restants ocupants de l'edifici.
 - 5. Realitzar activitats o actes contraris a la convivència normal de la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble.
 - 6. No permetre l'accés a l'habitatge del personal designat per l'Ajuntament per a exercir les seves potestats de supervisió i control així com per fer les reparacions i obres que l'Ajuntament consideri necessàries.
 - 7. No atendre el pagament de forma voluntària i conscient de les obligacions de llum, aigua, gas i altres subministraments de l'habitatge.
 - 8. La reiteració de dues infraccions lleus en el termini d'un any.
- c) Es consideren infraccions molt greus:
 - 1. Falsejar qualsevol document presentat en la sol·licitud d'habitatge.



2. No destinar l'habitatge exclusivament com a residència habitual i permanent o dedicar l'habitatge a usos no autoritzats.
3. Cedir, subrogar, traspasar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge.
4. Dur a terme activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen de manera expressa o puguin ser considerades activitats perilloses, insalubres o nocives.
5. La reiteració de dues infraccions greus en un termini de sis mesos.

19.8.2. Sancions

Les infraccions dels adjudicataris dels habitatges de titularitat municipal han de ser sancionades:

- 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.

Es podran substituir les sancions pecuniàries per mesures correctores com treballs en benefici de la comunitat i seran proporcionades a la sanció que rebí la conducta infractora i sempre que l'interessat ho sol·liciti en qualsevol moment anterior a la resolució del procediment sancionador.

La graduació de la quantia de la sanció que cal imposar ha de tenir especialment en consideració el dany produït i l'enriquiment injust obtingut.

La imposició de la sanció és independent de l'obligació de l'arrendatari de restituir la realitat il·legalment alterada a la seva situació original en el cas de realització d'obres incontestades.

Les sancions previstes són aplicables amb independència que, a més a més, les infraccions constitueixin causa de resolució del contracte d'arrendament.

19.8.3 Procediment sancionador

El procediment sancionador es regeix per la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i per la Llei 40/2015 d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.



19.9.- Causes de resolució del contracte d'arrendament

Són causes de resolució del contracte:

- L'incompliment de qualsevol de les condicions fixades en aquest Reglament.
- Que a l'habitatge resideixin persones diferents als adjudicataris
- Cedir, subrogar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge
- L'incompliment de l'obligació de pagament de la renda establerta

Si es dona qualsevol d'aquestes circumstàncies, el contracte quedarà resolt automàticament, quedant obligat el sol·licitant a desallotjar l'habitatge en perfecte estat i lliure de càrregues.

Article 20. Vigència del Reglament

El present reglament entrarà en vigor una vegada l'hagi aprovat l'òrgan competent de l'Ajuntament i s'hagin complert els tràmits que determina l'article 160 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals.

Aquest Reglament es publicarà als diaris oficials i a la web de l'Ajuntament de Sallent.

L'ajuntament de Sallent té potestat de modificar el contingut d'aquest Reglament, per adaptar-lo a les exigències derivades de canvis de normativa, o per raons d'interès públic o social.

Sallent, 14 de maig del 2021

L'Alcalde

Oriol Ribalta Pineda