



REGLAMENT DE LA GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC MUNICIPAL D'HABITATGES DE RIPOLLET

PREÀMBUL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte del reglament

Article 2. Àmbit d'aplicació i normativa aplicable. Article 3. Habitatges del parc públic municipal

CAPÍTOL 2. ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES

Article 4. Requisits de les persones destinatàries

4.1 Requisits d'accés als habitatges destinats a emergència residencial

4.2 Requisits d'accés als habitatges destinats a projectes específics

4.3 Requisits d'accés als habitatges del contingent general

Article 5. Procediment d'adjudicació

5.1 Adjudicació dels habitatges destinats a emergència residencial

5.2 Adjudicació dels habitatges destinats a projectes específics

5.3 Adjudicació dels habitatges del contingent general

CAPÍTOL 3. ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES

Article 6. Gestió dels habitatges

6.1 Adopció d'acords

6.2 Convocatòria

6.3 Composició

6.4 Funcions

Article 7. Despeses ordinàries dels habitatges

Article 8. Despeses extraordinàries dels habitatges

Article 9. Pla de seguiment social

CAPÍTOL 4. CONDICIONS PER A LA INCORPORACIÓ DE NOUS HABITATGES AL PARC PÚBLIC

Article 10. Criteris per la incorporació de nous habitatges al parc públic municipal.

Article 11. Despeses d'adequació dels habitatges de nova incorporació

CAPÍTOL 5. RELACIONS CONTRACTUALS

Article 12. Règim jurídic.

Article 13. Durada, finalització, pròrroga, novació i conversió dels contractes

13.1 Dels contractes del contingent destinat a emergència residencial

13.2 Dels contractes del contingent destinat a projectes específics

13.3 Dels contractes del contingent general



Article 14. Preu

Article 15. Despeses associades a l'ús de l'habitatge

Article 16. Sistema de pagament

Article 17. Impagaments

CAPÍTOL 6. DRETS I OBLIGACIONS CONTRACTUALS

Article 18. Drets i obligacions de les unitats de convivènciaArticle

Article 19. Drets i obligacions de l'Ajuntament

CAPÍTOL 7. PROTECCIÓ DE DADES

Article 20. Protecció de dades personals

CAPÍTOL 8. PUBLICACIÓ I ENTRADA EN VIGOR

Article 21. Entrada en vigor

Disposició Addicional Primera. Actualització normativa en matèria d'habitatge

Disposició final

ANNEX I REQUISITS PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTINGENT DESTINAT A EMERGÈNCIA RESIDENCIAL

ANNEX II REQUISITS I BAREMS



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.

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 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 va suposar 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 a un habitatge en règim de compra mitjançant un crèdit hipotecari, els elevats preus de l'habitatge 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 les persones i unitats de convivència més vulnerables propicien que molts col·lectius no puguin resoldre les seves necessitats residencials.

L'escenari recent de crisi sanitària i la seva incidència en diferents sectors econòmics ha agreujat encara més la situació de precarietat que pateixen moltes persones fins al punt de tenir problemes de pagament no només de la hipoteca sinó també del lloguer.

III.- La situació actual en matèria d'habitatge evidencia la manca de parc públic d'habitatges que ajudi a fer efectiu el dret a un habitatge digne, adequat i assequible. El creixement de la població del municipi aguditza cada cop més aquesta necessitat, motiu pel qual es requereix d'un instrument jurídic que garanteixi l'accés en condicions d'igualtat i transparència al parc públic municipal d'habitatges, possibilitant així el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida. Aquest instrument jurídic que aquí es desenvolupa també té en compte les condicions de col·lectius vulnerables en matèria d'habitatge, com són la gent jove o la gent gran, que es poden trobar en situacions de risc d'exclusió residencial, així com altres conjunts de població en situació d'emergència residencial.



IV.- El Pla Local de l'Habitatge 2021-2026 de l'ajuntament de Ripollet preveu diverses actuacions adreçades a incrementar el nombre d'habitatges de titularitat i de gestió municipal, posant èmfasi en l'obtenció d'habitatges buits en mans d'entitats financeres i grans tenidors amb el principal objectiu de posar aquests habitatges en el mercat de lloguer. També preveu la creació d'una comissió d'habitatge per donar de seguiment i millorar de la gestió del parc públic municipal. Aquestes actuacions permetran desenvolupar polítiques socials d'accés a l'habitatge, i mitjançant aquest Reglament es dotarà de seguretat jurídica i transparència a la gestió i adjudicació dels habitatges del parc públic municipal.

V.- El reglament atén als principis de publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat i de la mixtura social i lluita contra l'exclusió social que han d'inspirar l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, segons tot allò recollit a l'article 86 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. És per això que en aquest instrument es regula tot el procediment d'adjudicació dels habitatges del parc públic i els requisits de les persones interessades, a fi de comptar amb un procediment just i transparent d'accés a aquests habitatges del contingent general.

No obstant, també es preveu l'existència de situacions d'emergència residencial per unitats de convivència o persones del municipi que requereixin de solució habitacional immediata. Seguint allò establert en la Llei 18/2007, per a aquesta finalitat s'estableixen contingents especials de reserva. El Reglament regula el procediment i criteris d'adjudicació dels contingents especials de reserva, d'acord amb les circumstàncies personals i de la unitat de convivència, establint així els procediments d'adjudicació per fer front a les situacions d'emergència en el marc de les prestacions que corresponen als Serveis Socials.

VI.- Aquest reglament s'ajusta als principis de bona regulació establerts a l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, segons els quals les administracions públiques en l'exercici de la potestat reglamentària han d'actuar conforme als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

D'acord amb els principis de necessitat i eficàcia, les disposicions d'aquest reglament estan emparades per l'execució de les competències pròpies dels ens locals en quant a promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública, així com gestió dels habitatges promoguts pels ens locals –competències que són regulades en l'article 8 de la Llei 18/2007, article 25 de la Llei 7/1985 i article 66 del Decret Legislatiu 2/2003.

D'acord amb el principi de proporcionalitat, les previsions que s'incorporen contenen la regulació imprescindible per atendre la necessitat que s'ha de cobrir amb la norma.



Atenent al principi de seguretat jurídica, la potestat reglamentària s'exerceix de manera coherent amb la resta de l'ordenament jurídic amb la finalitat de generar un marc normatiu estable, previsible, integrat, clar i de certesa.

En aplicació del principi de transparència, l'ajuntament de Ripollet possibilita l'accés senzill, universal i actualitzat a la norma i els documents propis del seu procés d'elaboració, i en aplicació del principi d'eficiència, aquest reglament evita càrregues administratives innecessàries o accessòries i permet racionalitzar la gestió dels recursos públics.

El Reglament es compon d'un preàmbul i vuit capítols dividits en vint-i-dos articles i una disposició final.

El marc legal en què s'emmarca aquest Reglament és la normativa vigent estatal i catalana en matèria d'habitatge.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Objecte del reglament.

L'objecte d'aquest Reglament és:

- Definir el marc d'actuació de la regidoria d'Habitatge i de la unitat d'Habitatge o altres regidories i serveis competents en la gestió del parc municipal d'habitatges de gestió pública (en endavant, Parc Públic Municipal d'Habitatges, PPMH) destinats a polítiques socials de l'Ajuntament.
- Establir els criteris generals sobre els requisits que han de reunir les persones destinatàries del parc públic d'habitatges.
- Regular el procediment d'adjudicació dels habitatges que conformen el parc públic d'habitatges de l'Ajuntament, així com les qüestions contractuals de l'adjudicació: tipologia, règim jurídic, durada i condicions contractuals.
- Definir els paràmetres i competència en la gestió dels habitatges, així com les condicions econòmiques d'aquesta gestió, del manteniment i adequació dels habitatges.

Article 2. Àmbit d'aplicació i normativa aplicable.

Aquest Reglament és d'aplicació a qualsevol habitatge del PPMH de Ripollet adscrit a la regidoria d'Habitatge, gestionat per la unitat d'Habitatge o per altres serveis municipals segons les previsions d'aquesta mateixa norma.

Sense perjudici de la normativa sectorial corresponent i aplicable als habitatges reservats a altres projectes de diferents regidories de l'Ajuntament, als efectes de gestió d'aquests habitatges, la normativa aplicable als mateixos serà la



normativa vigent en matèria d'habitatges amb protecció oficial de règim general, exceptuant aquells habitatges destinats a situacions d'emergència i els qualificats com protecció oficial en altres règims que els hi serà d'aplicació la normativa corresponent al regim de qualificació que tenen.

Article 3. Habitatges del parc públic municipal.

El parc públic municipal de l'Ajuntament de Ripollet es compon de:

- a) Habitatges de titularitat de l'Ajuntament de Ripollet.
- b) Qualsevol altre habitatge que l'Ajuntament de Ripollet pugui obtenir per cessió, usdefruit, conveni, pacte o lloguer, amb tercers particulars o amb altres administracions públiques, per destinar-lo a ús residencial o d'acolliment, i que sigui objecte de gestió pública part del unitat d'Habitatge o per altres serveis municipals segons les previsions d'aquesta mateixa norma.

Es subscriurà un acord marc amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per incorporar tots els habitatges del PPMH que compleixen els requisits establerts al Fons d'Habitatge de Lloguer destinat a Polítiques Socials (FHLPS) de la Generalitat de Catalunya, per poder acollir-se als ajuts previstos per a la seva gestió.

Les normes d'adjudicació, gestió i funcionament són diferents per a cada programa, segons tot allò definit en aquest Reglament. En tot allò no regulat, s'apliquen les disposicions relatives al contingent general.

Es defineixen a continuació les destinacions dels habitatges segons els programes d'actuació municipal en que s'emmarquen:

a) **Contingent destinat a emergència residencial:** Els habitatges del parc públic municipal, inclosos aquells que s'hi incorporin amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Reglament, seran considerats com habitatges destinats al contingent d'emergència residencial. Aquest habitatges es destinaran a cobrir situacions d'emergència residencial que han de ser ateses de forma prioritària i preferent, l'accés queda regulat a l'annex I d'aquest Reglament.

b) **Contingent destinat a projectes específics:** Formen part d'aquest contingent els habitatges destinats al desenvolupament de programes específics en matèria residencial -diferents de l'emergència residencial-, que podran ser gestionats per altres serveis municipals, d'acord amb les seves competències, de forma directa obé indirectament amb la col·laboració o conveni amb altres entitats o administracions.

La unitat d'Habitatge podrà cedir la gestió d'aquests habitatges al servei corresponent, d'acord amb el procediment i les previsions que s'estableixen en aquest reglament.



c) Contingent general Formen part d'aquest contingent tots els habitatges adscrits al parc públic municipal que no estiguin destinats a emergència residencial o destinats a projectes específics.

CAPÍTOL 2. ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES

Article 4. Requisits de les persones destinatàries

4.1 Requisits d'accés als habitatges destinats a emergència residencial.

En aquells habitatges destinats a emergència residencial seran aplicables els requisits establerts a l'Annex I d'aquest Reglament.

4.2 Requisits d'accés als habitatges destinats a projectes específics.

En aquells habitatges destinats a desenvolupar projectes específics en matèria residencial, seran d'aplicació els criteris i condicions que marqui la normativa sectorial aplicable a l'esmentat projecte.

En tot cas, els requisits d'accés i adjudicació seran determinats pel servei que gestioni el projecte, que emetrà una memòria justificativa que inclogui una breu descripció del projecte i les necessitats en matèria d'habitatge.

Aquesta memòria justificativa s'adreçarà a la unitat d'Habitatge, qui farà la proposta de cessió de la gestió o bé d'adjudicació directa de l'habitatge (segons el cas) i l'elevàrà al òrgan competent per a la seva resolució.

4.3 Requisits d'accés als habitatges del contingent general.

De forma ordinària, els requisits a complir per l'adjudicació dels habitatges del parc públic municipal seran aquells fixats en la normativa vigent en matèria d'habitatge amb protecció oficial en el moment de l'adjudicació per a la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Catalunya.

Els requisits que es descriuen a continuació seran d'obligat compliment en tots els casos:

- La unitat de convivència ha de tenir vigent la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya, amb sol·licitud pel municipi de Ripollet. No obstant això, aquest requisit només serà exigible per noves adjudicacions (no per conversió contractual ni per pròrrogues o renovacions).
- Les persones destinatàries de l'habitatge han d'estar empadronades a Ripollet en el moment de l'adjudicació, o bé algun dels membres de



la unitat de convivència ha d'acreditar haver estat empadronat en el municipi en els darrers cinc (5) anys.

- Les persones de la unitat de convivència han de tenir necessitat d'habitatge i no disposar-ne de cap, d'acord amb el que preveu 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 o normativa que el substitueixi.
- Les persones titulars del contracte han de ser majors d'edat o menors emancipats, i han de tenir plena capacitat d'obrar i obligar-se.
- La unitat de convivència ha d'acreditar que no supera el límit d'ingressos màxims i mínims, segons estableixi la normativa dels habitatges amb protecció oficial per al règim de qualificació que correspongui vigent en el moment de l'adjudicació.
- En el moment de la signatura del contracte, la totalitat dels membres de la unitat de convivència han d'estar al corrent de pagament de tots els tributs i de qualsevol altre deute amb l'ajuntament de Ripollet.

Article 5. Procediment d'adjudicació

5.1 Adjudicació dels habitatges destinats a emergència residencial

La regulació específica per l'adjudicació d'aquest tipus d'habitatges la tenim a l'Annex I d'aquest reglament.

5.2 Adjudicació dels habitatges destinats a projectes específics

El servei municipal que necessiti d'habitatges per desenvolupar programes del seu àmbit de competència haurà de presentar a la Unitat d'Habitatge una memòria justificativa que inclogui una breu descripció del projecte i les necessitats en matèria d'habitatge.

La unitat d'Habitatge proposarà l'habitatge més adequat –segons les necessitats residencials exposades a l'informe i en funció dels habitatges i reserva disponibles – pel període sol·licitat en la memòria justificativa i sempre per un màxim de 8 anys.

En el seu cas, l'adjudicació de l'habitatge a les persones o unitat de convivència adjudicatàries es realitzarà pel servei encarregat de la gestió, segons els requisits que marqui la normativa sectorial aplicable i el projecte específic a desenvolupar o, en el seu defecte, segons els requisits del contingut general.

L'òrgan competent per resoldre és l'Alcalde o la persona en qui delegui., que ha d'emetre resolució motivada en la qual es recollirà:



- El servei al qual es cedeix la gestió de l'habitatge o el projecte al qual es destina l'habitatge si és que no es cedeix la gestió de l'habitatge.
- La durada màxima de la cessió de la gestió o destinació al projecte específic.
- En el seu cas, la contraprestació o acord de distribució o atribució de despeses, així com l'estat en que l'habitatge haurà de ser retornat un cop finalitzat el projecte específic o arribat el termini màxim de cessió de la gestió o de destinació al projecte específic.

5.3 Adjudicació dels habitatges del contingent general

La unitat d'Habitatge proposarà les persones adjudicatàries per a les vacants d'habitatges en ordre cronològic d'inscripció vigent al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de l'Agència d'Habitatge de Catalunya i d'acord al límit màxim de capacitat segons la cèdula d'habitabilitat.

A tal efecte, s'emetrà la llista de persones candidates per a l'adjudicació generada automàticament per l'eina informàtica del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de l'Agència d'Habitatge de Catalunya, on es detallin per ordre cronològic d'inscripció totes les sol·licituds vigents per al municipi en el moment d'inici del procediment d'adjudicació.

No caldrà atendre a l'ordre cronològic d'inscripció vigent al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de l'Agència d'Habitatge de Catalunya en aquells casos on la unitat de convivència sigui prèviament adjudicatària d'un habitatge d'emergència residencial que es converteixi contractualment en habitatge del contingent general.

La proposta d'adjudicació es farà per un període màxim de 7 anys, en règim de cessió d'ús o en règim d'arrendament.

De manera general, el sistema d'adjudicació serà directe, prèvia proposta de la unitat d'Habitatge a l'òrgan competent. L'òrgan competent ha d'emetre resolució motivada en la qual es recollirà, en tot cas:

- a) La identificació de la unitat de convivència i la persona o les persones proposades com a titulars del contracte de cessió d'ús o contracte de lloguer.
- b) La proposta d'adjudicació d'habitatge, que haurà d'incloure:
 - La identificació de l'immoble.
 - La tipologia contractual i el text del contracte.
 - L'import de la contraprestació econòmica.

La resolució es notificarà a la persona o les persones interessades, que disposaran d'un termini de 10 dies hàbils per a donar-hi resposta. En cas que no se'n rebi cap, es considerarà desistida la sol·licitud i es procedirà a oferir l'adjudicació a la



següent persona que figuri a la llista de persones candidates per a l'adjudicació.

El contracte haurà de ser signat en un termini màxim de 30 dies hàbils a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació de la resolució. Excepcionalment aquest termini es podrà ampliar si s'acredita l'existència d'un motiu justificat. El contracte es signarà a la seu de l'Ajuntament, llevat que es determini una altra ubicació.

El termini màxim per a l'ocupació efectiva de l'habitatge s'estableix en 30 dies naturals, excepte que per causa justificada aquest s'hagi d'ampliar fins a un màxim de 3 mesos. Aquest termini es compta des de l'endemà de la data de formalització del contracte o autorització d'ús i el lliurament de claus.

La no ocupació efectiva de l'habitatge per la unitat de convivència adjudicatària en els terminis assenyalats sense causa justificada es considerarà com a renúncia a l'adjudicació de l'habitatge i es procedirà al tancament de l'expedient per aquest motiu. En aquest cas, la unitat de convivència no podrà ser destinatària d'un habitatge del parc públic municipal durant dos anys.

CAPÍTOL 3. GESTIÓ DELS HABITATGES

Article 6. Gestió dels habitatges

La gestió ordinària dels habitatges correspondrà a la Comissió de gestió del Parc Públic Municipal d'Habitatges (CGPPMH).

6.1 Naturalesa

La CGPPMH és un òrgan col·legiat de naturalesa consultiva i deliberativa en l'àmbit de la gestió del parc públic municipal d'habitatges encarregada d'elaborar, debatre i formular propostes sobre qüestions relacionades amb la gestió i adjudicació dels habitatges del parc públic municipal.

6.2 Composició

La Comissió estarà formada per tres membres, com a mínim, designats per l'Alcaldia a proposta de la unitat d'Habitatge, sens perjudici que pugui ampliar-se a proposta de qualsevol dels membres. Com a mínim estarà formada pels següents membres:

- La coordinadora de Drets Socials.
- Una representant de la unitat d'Habitatge.
- Una representant de Serveis Socials

La Comissió podrà sol·licitar l'assistència de personal tècnic especialitzat per a la comprensió i valoració de l'expedient.



6.3 Funcionament

La CGPPMH es reunirà, en sessió ordinària i presencial, com a mínim, una vegada l'any. No obstant, es podran convocar reunions extraordinàries sempre que la unitat d'Habitatge ho consideri oportú, o a instància de la majoria dels seus membres.

Les reunions es duran a terme a la seu de l'Àmbit de Drets Socials.

Les reunions es convocaran amb una antelació mínima de quinze dies i se'n trametrà l'ordre del dia i els documents que es portin a debat per correu electrònic. No serà objecte d'acord ni de dictamen cap assumpte que prèviament no hagi estat inclòs en l'ordre del dia, amb l'excepció d'aquell que sigui declarat d'urgència amb el vot favorable de la majoria dels presents.

Els acords de la comissió es prendran per majoria simple a través de la votació ordinària dels membres presents. En cas d'empat, la presidència de la comissió gaudirà del vot de qualitat.

Es fomentaran els contactes, la tramesa d'informació i el debat a través dels mitjans telemàtics i es farà ús de les noves tecnologies per garantir un debat més ric.

6.4 El/La President/a

La presidència de la Comissió serà ostentada per la Coordinadora de l'àmbit de Drets Socials o persona en qui delegui.

Les funcions de la presidència són :

- Presidir les sessions de la Comissió.
- Convocar, suspendre i aixecar les sessions.
- Fixar l'ordre del dia de les sessions.
- Enfocar les deliberacions i resoldre els empats amb el vot de qualitat.
- Traslladar els acords de la Comissió a l'òrgan competent per resoldre.

6.5 El/La secretari/a

La Secretaria de la Comissió serà exercida per personal administratiu de la unitat d'Habitatge, per delegació de la secretaria municipal i a proposta de la coordinadora de Drets Socials, sens perjudici que pugui ser substituït circumstancialment pels membres d'altres serveis.

Les funcions de la Secretaria són:



- Aixecar acta de les sessions i enviar-la als membres de la Comissió.
- Notificar als membres de la Comissió la convocatòria de les sessions.
- Redactar els documents que afectin el funcionament de la comissió.
- Fer el seguiment dels acords presos per la comissió.

6.6 Funcions de la CGPPMH:

Les funcions de la CGPPMH són les següents:

- Valorar i proposar l'adquisició de nous habitatges
- Encomanar les accions necessàries per l'adequació o rehabilitació dels habitatges, així com també la tramitació de la seva adquisició al Fons d'habitatges del lloguer destinat a polítiques socials (FHLPS) de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Valorar i proposar la consignació anual de les partides pressupostàries específiques per l'adquisició i manteniment dels habitatges
- Valorar i proposar les unitats de convivència com a llogaters dels immobles.
- Valorar i proposar la destinació d'habitatges a contingents per a projectes específics o generals.
- Valorar i proposar el règim de lloguer o cessió d'us dels diferents contingents d'habitatges.
- Proposar una vegada esgotades les vies de resolució de la possible morositat, el desnonament administratiu amb la resolució del contracte i en el seu cas, la reclamació de quantitats a càrrec de les persones llogateres o cessionàries.
- Definir l'estructura organitzativa de la gestió dels habitatges del parc públic::
 - Tramitació i seguiment dels Expedients d'adquisició, subvenció, reformes, etc.
 - Tramitació i gestió de la contractació, seguiment, cobrament, morositat
 - Gestió del manteniment i comunitats de propietaris (quotes i vesses)
 - Gestió d'incidències, avaries i tramitació de les reparacions dels habitatges
 - Gestió de les renovacions, finalitzacions i denúncies de contractes.
 - Gestió, tramitació i seguiment de les tasques que sorgissin de l'adquisició, manteniment, contractació, etc.

En tot allò no previst en aquest article quant al funcionament de la Comissió, serà d'aplicació el previst a la legislació de règim local vigent.

Article 7. Despeses ordinàries dels habitatges



Serán a càrrec de les partides pressupostàries designades expressament per cobrir les despeses generades per les obres de conservació, manteniment i reparació dels habitatges que siguin necessàries per cedir-los o llogar-los en les condicions d'habitabilitat requerides per la normativa vigent, així com les que corresponen als propietaris segons la legislació vigent – d'acord també amb allò pactat amb les persones propietàries dels habitatges cedits, quant a repartició de despeses en l'instrument jurídic que habiliti a la incorporació de l'habitatge al parc públic

A aquests efectes, es consignarà anualment una o unes partides pressupostàries específiques per aquests conceptes, amb el cost estimat mig per habitatge que a aquest efecte justifiqui la CGPPMH. Aquesta o aquestes partides s'haurà d'actualitzar cada any en funció de la previsió de noves incorporacions d'habitatges al parc públic municipal, de les obres en façanes i espais comuns d'edificis que així acordin les comunitats de propietaris, i de qualsevol altra actuació en matèria de rehabilitació que sigui necessària.

En habitatges destinats a projectes específics, les despeses per aquests conceptes que derivin dels habitatges que llur gestió hagi estat cedida a un altre Servei, seran de compte d'aquest últim. No obstant, es podrà pactar l'assumpció de les despeses de manera compartida o repartida si la naturalesa del projecte pel qual s'ha sol·licitat l'habitatge ho justifica o quan només s'acordi la destinació de l'habitatge a un projecte específic sense cedir la gestió a un altre servei.

Article 8. Despeses extraordinàries dels habitatges

Aquelles despeses originades per dol o negligència de les persones adjudicatàries, seran de compte dels mateixos cessionaris o arrendataris d'acord a allò previst a l'article 16.

Quan es derivin responsabilitats de terceres persones, per causa de dol o negligència de les persones adjudicatàries, aquestes seran responsables i assumiran l'import o cost, d'acord amb allò previst a l'article 16.

No obstant, quan l'habitatge sigui del contingent destinat a projectes específics, el cost dels desperfectes o de les obres pròpies o de tercers, serà assumit per aquell servei que en tingui cedida la gestió –qui en podrà repercutir l'import a les unitats de convivència adjudicatàries si així ho estima– o el servei que gestiona el projecte específic al qual es va destinar l'habitatge.

Això mateix s'aplicarà als habitatges del contingent destinat a emergència residencial, on el servei competent per a la seva gestió assumirà en primera instància el cost dels desperfectes o de les obres pròpies o de tercers –qui en podrà repercutir l'import a les unitats de convivència adjudicatàries si així ho estima.



Article 9. Pla de seguiment social

Els Serveis Socials efectuaran en tot cas el seguiment social de les unitats de convivència cessionàries d'habitatges del contingent destinat a emergència residencial, per tal de comprovar-ne l'evolució i el grau de vulnerabilitat durant la cessió d'ús de l'habitatge adjudicat.

Serà obligatòria la subscripció d'un pla de seguiment social per part de les unitats de convivència adjudicatàries d'habitatges del contingent d'emergència residencial. Aquest pla de seguiment social haurà de ser subscrit com a molt tard el dia de la signatura del contracte de cessió i formarà part del contracte com a annex.

També es podrà requerir la subscripció d'un pla de seguiment social per part de les unitats de convivència adjudicatàries d'habitatges del contingent general, en aquells casos que la unitat d'Habitatge detecti comportaments conflictius en l'àmbit veïnal o comportaments anòmals en el sí de la pròpia unitat de convivència, així com quan es detectessin situacions de vulnerabilitat sobrevinguda, o la unitat de convivència esdevingués en morositat crònica (més de tres rebuts impagats). En aquests casos, esposarà en coneixement dels Serveis Socials la situació, per tal que la valorii elabori una proposta d'intervenció social. En cas que la proposta inclogui la subscripció d'un pla de seguiment social, aquest haurà de ser subscrit en el termini màxim de 3 mesos després que es comuniqui la situació als Serveis Socials i es requereixi l'elaboració del mateix.

Aquest pla de seguiment social serà part del seguiment que els serveis socials hauran de realitzar sobre les unitats de convivència adjudicatàries, el qual comprendrà, en tot cas:

- Elaboració, seguiment i actualització d'un pla de treball social per a la unitat de convivència adjudicatària.
- Implementació i seguiment de les actuacions necessàries tendents a reduir la vulnerabilitat econòmica i social de la unitat de convivència adjudicatària.
- Comprovació i verificació de les condicions de vulnerabilitat econòmica i social a través, si s'escau, de visites domiciliàries a l'habitatge.
- Orientació en les actuacions necessàries tendents a reduir el risc d'exclusió residencial de la unitat de convivència.

Durant el termini de vigència del pla de seguiment social, els Serveis Socials a través de la persona treballadora de referència de la unitat de convivència adjudicatària, podrà proposar les revisions contractuals, mesures excepcionals i/o transitòries o altres que puguin afectar a la gestió contractual (preu, durada, adaptacions de l'habitatge, variacions en els membres de la unitat de convivència,...) i que siguin necessàries d'aplicar per garantir l'assoliment dels



objectius socials previstos.

Transcorregut el termini de vigència del pla de seguiment social, el servei responsable del seu seguiment farà un informe social sobre la situació de vulnerabilitat de les famílies adjudicatàries amb l'objectiu de verificar si s'ha produït algun canvi respecte del compliment dels requisits que van propiciar l'adjudicació de l'habitatge d'emergència residencial.

En el cas que a través del seguiment social es determini que alguna de les unitats de convivència adjudicatàries d'un habitatge amb motiu d'emergència residencial deixa de complir els requisits o criteris que van motivar l'informe social d'adjudicació, s'emetrà un informe social en el que es determini la reducció del grau de vulnerabilitat, la situació actual de la família i el grau d'assoliment i compliment del pla de seguiment social subscrit, així com la proposta adequada en quant a la solució residencial. La proposta residencial pot ser la finalització del contracte de cessió d'ús o la conversió del contracte a habitatge del contingent general.

Complir i mantenir el pla de seguiment social és requisit imprescindible per a poder prorrogar o renovar el contracte de cessió d'ús o d'arrendament, així com per a la possibilitat de que l'habitatge d'emergència residencial es converteixi contractualment en habitatge del contingent general.

CAPÍTOL 4. CONDICIONS PER A LA INCORPORACIÓ DE NOUS HABITATGES AL PARC PÚBLIC

Article 10. Criteris per la incorporació de nous habitatges al parc públic municipal.

En els casos en que es pugui preveure la incorporació d'un o més habitatges al parc públic municipal, la unitat d'Habitatge proposarà l'adquisició a l'òrgan competent, vetllant perquè dita incorporació es faci en termes de màxima eficàcia i eficiència, amb proporcionalitat entre despesa pública i funció social de l'habitatge.

La CGPPMH abans de la incorporació dels habitatges, realitzarà les comprovacions i inspeccions tècniques necessàries per tal de conèixer amb la màxima exactitud possible l'estat de l'habitatge a incorporar. En particular, es comprovarà l'estat d'habitabilitat, l'estat d'ocupació, les càrregues vigents, el cost d'adequació i de manteniment, i el nivell de despesa ordinària que es preveu que comporta la incorporació.

La CGPPMH encomanarà les accions necessàries per a la seva adequació o rehabilitació, així com també la tramitació de la seva adscripció al Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials (FHLPS) de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.



Article 11. Despeses d'adequació dels habitatges de nova incorporació

Totes les despeses d'adequació per a l'habitabilitat dels habitatges de nova incorporació al parc públic municipal, així com aquelles necessàries per a donar compliment a la normativa en matèria d'habitatge i d'arrendaments, seran quantificades per la CGPPMH, tal com s'estipula en l'article 7 d'aquest Reglament.

Tanmateix, les despeses d'equipament, mobiliari, altes de subministraments i qualsevol altra que es consideri necessària per a l'ús previst de l'habitatge seran a càrrec de la persona o persones adjudicatàries, o del servei que en tingui assignada la gestió de l'habitatge, en cas que aquest així ho consideri.

CAPÍTOL 5. RELACIONS CONTRACTUALS

Article 12. Règim jurídic.

El règim contractual, amb caràcter ordinari, per als habitatges del contingent general, serà el contracte de lloguer, el qual es regirà per les previsions existents en aquest text, la resolució administrativa d'adjudicació, el contracte de lloguer que es formalitzi, així com per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, sense perjudici que es pugui optar per alguna altra fórmula contractual de cessió d'ús si així es determina pel servei responsable de la gestió.

El règim jurídic contractual dels habitatges dels contingents destinats a emergència residencial i a projectes específics serà la cessió d'ús prevista per a situacions temporals d'emergència i/o assistencials als articles 3 i 4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), i que es regula pel que disposen els títols I i IV de la Llei, per la voluntat de les parts, en el seu defecte, pel títol III de la LAU i, supletòriament, pel que disposa el Codi civil; o bé un contracte d'ús regulat pel llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, Llei 5/2006, de 10 de maig, o bé qualsevol altra fórmula de cessió d'ús que prevegi la normativa sectorial aplicable, segons cada cas.

La CGPPMH podrà decidir de manera justificada establir el règim de cessió d'ús aplicable al contingent d'emergència residencial també per al contingent general per a casos concrets. Proposarà a l'òrgan competent, l'aprovació d'un model de contracte d'arrendament i d'un model de contracte de cessió d'ús.

Article 13. Durada, finalització, pròrroga, novació i conversió dels contractes.

13.1. Dels contractes del contingent destinat a emergència residencial.

La regulació específica per la durada, les pròrrogues, novació i conversió dels contractes de cessió d'ús dels habitatges destinats a emergència residencial serà



la que es determina a l'article 3 de l'Annex I del present Reglament

13.2. Dels contractes del contingent destinat a projectes específics.

Les cessions de la gestió d'ús o les destinacions d'un habitatge del contingent destinat a projectes específics es realitzaran per al període sol·licitat a la memòria presentada, i sempre amb una durada màxima de 8 anys.

En cas que el mateix servei o departament tingui previst prorrogar o ampliar el projecte i mantingui la necessitat de l'habitatge, ho farà constar mitjançant informe on s'especifiqui el termini a ampliar.

Arribat el termini de la resolució de destinació o de cessió de la gestió, el servei que correspongui haurà de retornar l'habitatge a la unitat d'Habitatge en les mateixes condicions i estat en que es va entregar. L'import de les despeses que siguin necessàries per tal que l'habitatge torni a estar en les condicions d'habitabilitat que tenia a l'inici del projecte seran a compte del servei encarregat de la gestió del projecte, sense perjudici que es pugui sol·licitar a la unitat d'Habitatge la gestió i contractació de les obres necessàries.

En cas que el projecte finalitzi abans del termini establert, el servei que tingui cedida la gestió de l'habitatge comunicarà a la unitat d'Habitatge la data prevista de finalització i retorn de l'habitatge al contingent general.

13.3. Dels contractes del contingent general.

Amb caràcter ordinari, les relacions contractuals d'arrendament seran per al període mínim obligatori que marqui la Llei 29/1994 en el moment de signatura del contracte, sense perjudici de les eventuais pròrrogues que els siguin aplicables.

Els contractes d'arrendament dels habitatges del contingent general finalitzaran:

- Pel transcurs del termini fixat, sempre que qualsevol de les dues parts ho comuniqui fefaentment a l'altra en el termini mínim legalment recollit en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU) en la seva versió vigent en el moment de la signatura del contracte.
- Per les causes contractualment pactades.
- Per mutu acord de les parts.
- Per l'incompliment de les obligacions contractuals, per qualsevol de les dues parts.
- Per l'incompliment de les obligacions recollides en aquest Reglament, per qualsevol de les dues parts.



Abans de la finalització del termini contractual o del termini mínim legalment establert, o de qualsevol de les pròrrogues, la unitat d'Habitatge podrà requerir a la unitat de convivència la documentació que acrediti que continuen complint els requisits que van motivar l'adjudicació de l'habitatge del contingent general. En cas de que la unitat de convivència encara reuneixi els requisits d'adjudicació dels habitatges del contingent general, la unitat d'Habitatge podrà proposar una pròrroga per un termini de dos anys més o una novació contractual, segons sigui el cas. L'òrgan competent per a la resolució sobre les possibles pròrrogues i novacions és el mateix que per les adjudicacions.

La proposta de novació dirigida a l'òrgan competent per a la resolució, podrà també incloure una proposta de real·lotjament de la unitat de convivència en un altre habitatge del parc públic municipal –segons les necessitats residencials i disponibilitat d'habitatges que hi hagi en aquell moment– que s'adeqüi més a les dimensions de la unitat de convivència (per minoració o ampliació del nombre de membres), a les necessitats d'habitatge adaptat o qualsevol altra circumstància que així ho requereixi.

En cas que la unitat de convivència hagi deixat de reunir els requisits recollits en aquest Reglament per l'adjudicació dels habitatges del contingent general, la unitat d'Habitatge enviarà comunicació de fi de contracte en els termes previstos a la normativa vigent i s'encarregarà de les gestions contractuals i tècniques de recuperació de la possessió de l'immoble.

Article 14. Preu

Per als habitatges destinats a emergència residencial:

L'import de la contraprestació econòmica a satisfer per la cessió d'ús de l'habitatge serà la que es determina a l'article 11 de l'annex I del present Reglament.

Per als habitatges del contingent general i projectes específics:

La renda o contraprestació objectiva per la cessió d'ús o contracte d'arrendament de tots els habitatges del parc públic municipal serà, com a norma general, l'import que resulti segons el preu del mòdul de protecció oficial vigent per a la tipologia de règim especial pels metres quadrats útils de cada immoble, més els annexes corresponents, tant pels immobles qualificats com a tals com per a la resta d'habitatges amb altres règims de protecció o de règim lliure que s'incorporin en el Parc d'Habitatge Públic Municipal.

Per als habitatges del contingent general, en el supòsit que la renda o contraprestació objectiva mensual de l'habitatge resulti ser d'un import superior al 30 % dels ingressos nets disponibles de la unitat de convivència adjudicatària, aquest import s'ajustarà fins al límit màxim del 30% dels ingressos mensuals



de la unitat adjudicatària. Ambdós imports figuraran en el contracte d'arrendament o cessió d'ús, el primer com a renda o contraprestació objectiva i el segon com a renda o contraprestació aplicable.

Sens perjudici d'allò establert en els paràgrafs anteriors, la renda o contraprestació objectiva dels habitatges de nova adquisició podrà ser fixada segons altres criteris específics, si així es determina en els contractes o acords d'adquisició. En aquest sentit, en els habitatges que s'adquireixin per dret de tempteig amb finançament de l'ICF, la renda objectiva serà la que es fixi en la Resolució de qualificació definitiva d'habitatge amb protecció oficial adquirit en l'exercici del dret de tempteig.

Article 15. Despeses associades a l'ús de l'habitatge

Com a norma general, serà la unitat de convivència cessionària o arrendatària qui assumirà el cost de les despeses individualitzades, les despeses originades per l'ús ordinari de l'habitatge, i les despeses de subministraments –els quals hauran de ser contractats a nom de les persones adjudicatàries–, així com de l'adquisició, reparació, substitució i manteniment dels comptadors corresponents, reparacions i/o manteniment de la caldera o calefactor d'aigua sanitària, de persianes i d'altres elements dels habitatges, quan siguin motivades per causes imputables a un mal ús o acte dolós.

El canvi de titularitat o la contractació dels subministraments es realitzarà en el mateix moment de la signatura del contracte d'arrendament o de cessió en els termes que estableixi el servei competent o servei gestor.

La unitat de convivència cessionària o arrendatària haurà de contractar en el termini màxim d'un mes des de la signatura del contracte d'arrendament o de cessió, al seu càrrec, una assegurança que cobreixi la responsabilitat civil enfront tercers per a qualsevol dany que pugui derivar-se de les persones usuàries de l'habitatge i, voluntàriament, que cobreixi el contingut de l'habitatge. En qualsevol cas, el contracte inclourà una clàusula on l'adjudicatari exonera l'Ajuntament i renuncia a reclamar-li qualsevol quantitat per danys en el contingut de l'habitatge.

En el cas d'habitatges destinats a emergència residencial o a projectes específics, el servei municipal responsable de la gestió de l'habitatge podrà decidir en un altre sentit sobre les despeses, que podran ser assumides pel propi servei, total o parcialment.

En tot cas, l'Ajuntament, es farà càrrec de les despeses següents:

- Les despeses per conservació de l'habitatge i per manteniment de la seva habitabilitat (exceptuant aquelles que siguin imputables a la



unitat de convivència cessionària o arrendatària per mal ús o siguin despeses originades per l'ús ordinari de l'habitatge com petites avaries)

tipus d'assegurances, multirisc, RC, defensa i reclamacions, assistència, etc.

- Les quotes de comunitat de propietaris i vesses que s'acordin.
- Les despeses de control d'incendis i seguretat, i les de control de plagues, fumigació i similars (sempre que no siguin necessàries per causa d'un mal ús per part de la unitat de convivència cessionària o arrendatària).
- Les taxes i impostos que gravin l'habitatge, amb excepció de l'import de la taxa d'escombraries, que serà repercutit a la unitat de convivència cessionària o arrendatària per cada anualitat o proporció de temps que correspongui a l'ocupació de l'habitatge.

En finalitzar el contracte de lloguer o de cessió, el servei municipal responsable de la gestió vetllarà per a que la unitat de convivència cessionària o arrendatària lliuri l'habitatge en les mateixes condicions que se li va entregar. En cas que no ho faci, el cost de les obres d'adequació necessàries es repercutiran a:

- a) La mateixa unitat de convivència que en va ser adjudicatària, en casos d'habitatges del contingent general.
- b) Els Serveis Socials o a aquell que n'exerceixi la competència en casos d'habitatges del contingent destinat a emergència residencial, sense perjudici de la posterior repercussió o reclamació a la unitat de convivència que va ser adjudicatària per part del servei competent.
- c) Al servei que gestioni el projecte específic al que es va destinar l'habitatge, en casos d'habitatges d'aquest contingent, sense perjudici de la possible posterior repercussió o reclamació a la persona o unitat de convivència que en va ser adjudicatària per part del servei gestor del projecte específic.

Article 16. Sistema de pagament

Com a norma general, les persones o unitats de convivència usuàries dels habitatges han de pagar el preu de la renda o contraprestació de l'habitatge a mes avançat, dins els set primers dies del mes mitjançant domiciliació bancària al compte que s'especifiqui en el contracte.

Les despeses que puguin repercutir-se contractualment seran carregades al mateix compte corrent bancari, previ avís per part de l'Ajuntament amb una antelació mínima de 30 dies.

El mes que la unitat de convivència causa baixa s'ha de calcular segons la part proporcional dels dies que l'habitatge hagin estat ocupats. Per a aquest efecte s'entén el dia de lliurament de les claus.



En el cas d'habitatges destinats a emergència residencial o a projectes específics, el servei municipal responsable de la gestió de l'habitatge podrà decidir en un altre sentit sobre el sistema i terminis de pagament, segons les necessitats de les persones o unitats de convivència usuàries.

Article 17. Impagaments

En el cas d'impagament de les quotes de lloguer o de la contraprestació per la cessió, per part de la unitat de convivència cessionària o arrendatària d'un habitatge de parc públic municipal s'estableix el següent:

Per als habitatges del contingent general, la unitat d'Habitatge establirà la forma de pagament del deute en acord amb la unitat de convivència que hagi generat el deute. Ambdues parts signaran, a tal efecte, un contracte vinculant amb el nom de Pla de Pagament, el qual s'haurà d'aprovar per l'òrgan competent. En cas que es mantingui la morositat durant més de tres rebuts es considerarà que aquesta ha esdevingut crònica i la unitat d'Habitatge requerirà als Serveis Socials una valoració de la situació i vinculació d'un pla de seguiment social a fi de desbloquejar la morositat. El pla de seguiment social complirà amb allò previst a l'article 9. Per als habitatges dels contingents destinats a emergència residencial o a projectes específics seran els propis serveis municipals responsables de la gestió qui determinin les actuacions i metodologies de gestió de la morositat que s'aplicaran, en funció de les circumstàncies especials de cada cas, havent de sotmetre la solució proposada a aprovació de l'òrgan competent.

Un cop esgotades les vies de resolució de la morositat, si no hi ha cap altra circumstància social justificativa, caldrà procedir a la recuperació de l'habitatge per a destinar-lo a una altra persona o unitat en situació d'espera d'habitatge. En aquest sentit, la CGPPMH instarà el desnonament administratiu amb la resolució del contracte per manca de pagament de la renda i, en el seu cas, reclamació del compliment del Pla de Pagament acordat entre les parts i altres quantitats a càrrec de les persones llogateres o cessionàries. Es farà la tramitació segons procediment establert a les Lleis 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions Públiques i la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim del procediment de les Administracions Públiques de Catalunya.

Aquesta tramitació pot ser contractada externament mitjançant una assegurança de defensa jurídica i reclamació.

CAPÍTOL 6. DRETS I OBLIGACIONS CONTRACTUALS

Article 18. Drets i obligacions de les unitats de convivència

Les unitats de convivència adjudicatàries dels habitatges del parc públic municipal tindran dret a:



- Rebre atenció i resposta de les incidències que comuniquin sobre l'habitatge.
- El secret de les comunicacions, llevat que es dicti una resolució judicial que els suspengui.
- La intimitat i la privacitat en les accions de la vida quotidiana.
- Considerar com a domicili l'habitatge adjudicat on viuen i mantenir la relació amb l'entorn familiar, convivencial i social, tot respectant les formes de vida actuals.
- A les unitats de convivència arrendatàries els serà d'aplicació també el que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
- A les unitats de convivència cessionàries, els serà d'aplicació els drets dimanats de les normatives específiques reguladores de la relació jurídica d'ús que s'estableixi.
- Tots aquells drets que els sigui reconegut al contracte d'arrendament o cessió d'ús, o en aquest Reglament.

Les unitats de convivència adjudicatàries dels habitatges del parc públic municipal restaran obligades a:

- Facilitar les dades personals, convivencials i familiars veraces i presentar els documents fidedignes que els siguin requerits.
- Complir els acords a seguir del pla de seguiment social i les orientacions dels Serveis Socials, i comprometre's a participar activament en el procés.
- Comunicar els canvis que es produeixin en la seva situació personal i familiar que puguin afectar a l'adjudicació o al contracte.
- Observar una conducta basada en el respecte mutu, la tolerància i la col·laboració per facilitar la convivència veïnal i la resolució de problemes.
- A les unitats de convivència arrendatàries els serà d'aplicació també el que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
- A les unitats de convivència cessionàries, els serà d'aplicació les obligacions dimanats de les normatives específiques reguladores de la relació jurídica d'ús que s'estableixi.
- Totes aquelles obligacions que hagin reconegut al contracte d'arrendament o cessió d'ús, o que dimanin d'aquest Reglament.

Article 19. Drets i obligacions de l'Ajuntament

Amb caràcter general, els drets i obligacions de l'Ajuntament són els que conté la normativa vigent: la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, la Llei 18/,2007, de 28 de desembre, del dret a l'Habitatge, i els dimanats de les normatives específiques reguladores de la relació jurídica d'ús que s'estableixi.

Més concretament, l'Ajuntament, d'acord amb el que estableix la normativa vigent, gaudeix, entre d'altres, dels drets següents:

- Dret al cobrament de la renda o contraprestació contractualment fixada.



- Dret a requerir la informació i la documentació necessària de les persones arrendatàries o cessionàries per tal de verificar possibles canvis en la situació socioeconòmica o per verificar el compliment de les seves obligacions.
- Dret a rescindir el contracte o relació d'ús en cas d'incompliment de les obligacions de la unitat de convivència.
- Dret a repercutir el cost de les despeses originades per dol o negligència, tant en el propi habitatge com en terceres persones.

Pel que fa a les obligacions, l'Ajuntament té, entre d'altres, les següents:

- Oferir un habitatge en bon estat de conservació i amb ple compliment de la normativa d'habitabilitat vigent. Això implica comptar amb cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica.
- Garantir la pacífica possessió de l'habitatge.
- Mantenir vigent una pòlissa d'assegurança en els termes que fixi la normativa vigent.
- Fer el seguiment del pla de seguiment social i elaborar els informes corresponents.
- Mantenir i prorrogar el contracte quan així es contingui en aquest Reglament o la normativa aplicable.

CAPÍTOL 7. PROTECCIÓ DE DADES

Article 20. Protecció de dades personals.

Les dades incloses en el Registre d'activitats de tractament (RAT) de l'Ajuntament de Ripollet seran les aportades per les mateixes persones interessades i per les administracions públiques, institucions i organismes, amb caràcter oficial. Aquestes dades, amb caràcter general, i en especial les relatives a les circumstàncies personals, considerades especialment protegides, únicament podran ser tractades en l'àmbit restringit del processos corresponents a l'adjudicació d'habitatges o a la prioritització social per als habitatges del parc públic per part de l'administració i ens competents, i per al compliment exclusiu de les finalitats indicades en aquest reglament. En tot cas, la utilització de dades tindrà lloc d'acord amb allò que s'estableix en aquest reglament i en la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal. Les persones interessades podran exercir els drets d'accés, rectificació, supressió, limitació del tractament, portabilitat i oposició de les dades personals, d'acord amb allò establert a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals.

CAPÍTOL 8. PUBLICACIÓ I ENTRADA EN VIGOR

Article 21. Entrada en vigor

Aquest reglament entrarà en vigor l'endemà de la publicació del seu text íntegre



al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, i restarà vigent fins que se n'acordi la modificació o derogació.

Disposició Addicional Primera. Actualització normativa en matèria d'habitatge

En cas que la normativa sectorial en matèria d'habitatge, d'habitatges de protecció oficial i de gestió d'habitatges es modifiqués, les remissions d'aquest Reglament s'entendran fetes a la nova normativa.

Disposició final

Es faculta a la Junta de Govern Local per interpretar aquest Reglament i per resoldre les qüestions que aquest no prevegi expressament, quan no resulti d'aplicació la normativa indicada en l'article 2 del present Reglament.

Ripollet, a data de signatura digital

Secretaria General

L'alcalde



ANNEX I

REQUISITS PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTINGENT DESTINAT A EMERGÈNCIA RESIDENCIAL

Article 1. Objecte de l'Annex

L'objecte d'aquest annex és regular els requisits d'accés, i el procediment d'adjudicació del contingent destinat a emergència residencial, destinats a garantir un acolliment temporal a persones o unitats de convivència residents a Ripollet, que es trobin en situació d'exclusió residencial per motius d'emergència econòmica i social, i per aquelles situacions especials derivades de la pèrdua o risc de pèrdua de l'habitatge habitual.

Article 2. Situacions d'emergència econòmica i social

Tenen consideració de situació d'emergència econòmica i social:

- a) Les persones que estiguin en procés de ser desnonades del seu habitatge habitual per execució hipotecària, per manca de pagament o expiració de contracte d'arrendament, per dació en pagament, per d'altres processos reconeguts d'extinció del títol o per expropiacions derivades de plans urbanístics públics de reparcel·lació o expropiació que no tinguin dret a real·lotjament segons la normativa aplicable.
- b) Les dones que estiguin en situació de violència masclista conforme el que disposa la Llei 5/2008, de 24 d'abril, del dret de les dones d'eradicar la violència masclista.
- c) Les persones que siguin víctimes de violència en l'àmbit familiar i en l'àmbit social i comunitari.
- d) Les unitats de convivència amb algun membre menor d'edat, persona amb discapacitat amb grau igual o superior al 65%, gent gran o persona en situació de desemparament, que resideixin en un habitatge en condicions higièniques i sanitàries o de seguretat precàries, acreditades per l'òrgan competent.
- e) Les persones que es vegin privades del seu habitatge habitual legal a causa de les males condicions estructurals de l'edifici on viuen o per causes de força major, o que tinguin risc de ser desallotjades de l'immoble, per perill imminent, per l'autoritat competent, sempre que no sigui possible jurídicament l'exigència del real·lotjament i la causa no els sigui imputable. Les persones que visquin en infrahabitatges, en habitatges sobreocupats amb menors o en llocs no habilitats com a habitatge, així com persones sense sostre.
- f) Les persones o unitats de convivència amb algun membre que tingui la consideració de pacient crònic o estigui afectada per problemes de salut greus, agreujats per les condicions físiques i higièniques de l'habitatge, acreditades per l'òrgan competent, i que no siguin esmenables per part de la propietat per procediments tècnics habituals.



- g) Qualsevol altra situació justificada socialment segons l'informe pertinent de seguiment dels Serveis Socials Municipals.

Article 3. Durada, finalització, pròrroga, novació i conversió dels contractes del contingent destinat a emergència residencial.

Amb caràcter ordinari, les cessions d'ús temporal seran per períodes **d'1 any**, sense perjudici de les eventuals pròrrogues que se'ls pugui aplicar.

Les cessions d'ús del contingent d'emergència residencial finalitzaran:

- Pel transcurs del termini fixat, sempre que qualsevol de les dues parts hocomuniqui fefaentment a l'altra amb el termini mínim de tres mesos.
- Per les causes contractualment pactades.
- Per mutu acord de les parts.
- Per l'incompliment de les obligacions contractuals, per qualsevol de les dues parts.
- Per l'incompliment de les obligacions recollides en aquest Reglament, perqualsevol de les dues parts.
- Per l'incompliment per part de la unitat de convivència cessionària del pla de treball subscrit amb els Serveis Socials .
- Per la finalització de la situació d'emergència residencial que va justificar-ne l'adjudicació de l'habitatge.

Abans de la finalització del termini contractual o de qualsevol de les pròrrogues, el servei responsable de fer el seguiment del pla de treball social haurà d'emetre un informe social en el que es detalli la situació actual de la família, així com el manteniment o no dels requisits d'emergència residencial que van motivar l'adjudicació de l'habitatge i la indicació d'acompliment i bon seguiment del pla de seguiment social. Aquest informe s'haurà d'emetre com a mínim 2 mesos abans de la finalització del termini contractual.

L'informe social es podrà emetre en els següents sentits:

- a) Confirmant que la unitat de convivència continua reunint els requisits d'emergència residencial que van motivar l'adjudicació de l'habitatge. En aquest cas, els Serveis Socials emetran l'informe amb el mateix contingut que l'informe social d'adjudicació previst a l'article 5.2, proposant que es prorrogui la cessió d'ús per dos anys més i indicant qualsevol circumstància que s'hagi de prendre en consideració (modificació del número de membres de la unitat de convivència, necessitats especials d'adaptació d'habitatge, etc.)

Els Serveis Socials validaran novament l'import i el nivell d'ingressos de la unitat de convivència, així com el càlcul de l'import corresponent del cànon o renda segons allò disposat a l'article 14. En la proposta a elevar a l'òrgan



competent per a les resolucions d'adjudicació, renovacions i pròrrogues, es podrà incloure una proposta de real·lotjament de la unitat de convivència en un altre habitatge del parc públic municipal – segons les necessitats residencials i disponibilitat d'habitatges que hi hagi en aquell moment- i la novació del contracte conseqüentment.

- b) Confirmant que la unitat de convivència adjudicatària no reuneix els requisits de vulnerabilitat o exclusió residencial que van motivar l'adjudicació de l'habitatge d'emergència residencial, però encara reuneixen característiques que poden justificar el manteniment de la unitat en un habitatge del contingent general. En aquest cas, els Serveis Socials així ho indicaran en l'informe social, el qual determinarà la reducció del grau de vulnerabilitat, la situació actual de la unitat de convivència i el grau d'assoliment i compliment del pla de seguiment social subscrit, proposant la conversió del contracte de la unitat de convivència en un contracte del règim del contingent general i indicant l'import i el nivell d'ingressos.

La unitat d'Habitatge validarà l'acompliment de requisits dels habitatges del contingent general, l'import i el nivell d'ingressos de la unitat de convivència, així com el càlcul de l'import corresponent del cànon o renda segons allò disposat a l'article 14 del present reglament. En la proposta a elevar a l'òrgan competent per a les resolucions d'adjudicació, renovacions i pròrrogues, la unitat d'Habitatge podrà incloure una proposta de real·lotjament de la unitat de convivència en un altre habitatge del parc públic municipal –segons les necessitats residencials i disponibilitat d'habitatges que hi hagi en aquell moment- i la novació del contracte conseqüentment.

- c) Confirmant que la unitat de convivència no reuneix els requisits d'emergència residencial que van motivar l'adjudicació de l'habitatge, així com que el grau d'assoliment del pla de seguiment social permet que ja no es consideri a la unitat de convivència en situació de vulnerabilitat i/o exclusió residencial. En aquest cas, els Serveis Socials indicaran en l'informe social la situació actual de la unitat de convivència, la indicació de l'assoliment complet del pla de seguiment social i especial menció al treball social realitzat quant a cerca d'alternativa residencial pròpia per la unitat de convivència, junt amb la proposta de finalització de la relació contractual i residencial.

El servei competent enviarà la comunicació de fi de contracte amb el termini de preavís que correspongui i s'encarregarà de les gestions contractuals i tècniques de recuperació de la possessió de l'immoble.

Article 4. Requisits de les persones sol·licitants

Podran accedir als habitatges de lloguer d'emergència disponibles, les persones que compleixin els següents requisits:

4.1 Requisits relatius a les persones:

Els descrits a l'annex II del present reglament.



4.2 Requisits relatius als ingressos i recursos econòmics:

Els descrits a l'annex II del present reglament.

Article 5. Sol·licitud

La sol·licitud es presentarà davant l'Oficina d'Atenció Ciutadana de l'Ajuntament de Ripollet o a qualsevol dels llocs previstos a l'article 16.4 de la Llei 39/2015, del procediment Administratiu Comú de les administracions públiques, segons el model normalitzat que es publicarà a l'apartat de tràmits del web municipal i anirà adreçada al Servei d'Habitatge.

La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació que s'indica a l'article 9 del present reglament.

S'ha de presentar una única sol·licitud per unitat de convivència.

La tramitació de la sol·licitud no genera, per sí mateixa, cap dret a l'adjudicació d'un habitatge.

Article 6. Òrgan instructor

Un cop registrada la sol·licitud, es donarà trasllat als Serveis Socials, que serà el responsable d'instruir l'expedient.

Si la sol·licitud no conté tota la informació necessària o no va acompanyada de la documentació obligatòria, es requerirà a la persona sol·licitant perquè, en un termini de 10 dies hàbils, repari la falta o adjunti els documents preceptius, amb indicació que, si no ho fa, es considera que desisteix de la seva petició.

Article 7. Informes

L'òrgan instructor, un cop disposi de tota la documentació necessària, emetrà informe preceptiu, que és el document amb el que es valora la situació d'emergència econòmica i social i el nivell de risc d'exclusió de la persona sol·licitant i la seva unitat de convivència.

L'informe ha d'incloure la descripció del fet causant que ha generat la situació, les dades econòmiques, socials i de convivència veïnal de la unitat de convivència. També ha d'incloure tota la informació complementària que, a consideració de les tècniques socials, permeti avaluar la problemàtica del risc de pèrdua de l'habitatge.

En funció de la causa que hagi originat la situació d'emergència, l'òrgan instructor també podrà requerir informe tècnic acreditatiu al servei competent.

Article 8. Valoració i Barem de puntuació

8.1 L'òrgan instructor valorarà les sol·licituds presentades en base a la informació continguda als informes i d'altres serveis competents i d'acord amb



el barem de puntuació establert a l'Annex II del present reglament.

8.2 En cas que sigui necessari modificar el barem de puntuació (Annex II), aquesta modificació o revisió no requerirà la modificació del present Reglament ja que en no considerar-se una modificació substancial o estructural del contingut, serà competent per a la seva aprovació la Junta de Govern Local.

8.3 La puntuació obtinguda determinarà l'ordre d'accés als habitatges, que estarà condicionat a la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la unitat de convivència.

8.4 En cas d'empat s'afegirà un punt per cada circumstància que hi tingui la unitat de convivència sol·licitant:

- Unitats de convivència amb petita infància (0-6 anys).
- Dones en situació de violència masclista.
- Haver gestionat tots els recursos i ajuts necessaris per evitar la pèrdua efectiva de l'habitatge.
- Acompliment dels acords presos amb Serveis Socials.
- Que les persones que integren la unitat de convivència estiguin inscrites en la recerca activa d'ocupació laboral del municipi.

8.5 Un cop feta la valoració, la CGPPMH establirà una proposta de resolució. Així mateix, configurarà un expedient amb:

- La documentació registrada.
- Els informe preceptius.
- La valoració segons el barem de puntuació establert a l'Annex II.
- Una proposta de resolució, que podrà ser:
 - Estimatòria amb proposta d'adjudicació d'habitatge d'emergència.
 - Estimatòria amb reconeixement del dret a habitatge d'emergència, sense proposta d'adjudicació.
 - Desestimària.

Article 9. Proposta de resolució

La Comissió de gestió del Parc Públic Municipal elevarà l'expedient complet amb la proposta de resolució definitiva a l'Alcaldia per a la seva aprovació.

La resolució recollirà, en tot cas:

- a) La identificació de la persona sol·licitant i la seva unitat de convivència.
- b) La puntuació obtinguda segons el barem
- c) El sentit de la resolució, que podrà ser:



- Estimatòria amb proposta d'adjudicació d'habitatge d'emergència.
- Estimatòria amb reconeixement del dret a habitatge d'emergència, sense proposta d'adjudicació.
- Desestimària.

Quan la resolució sigui estimatòria amb proposta d'adjudicació d'habitatge d'emergència, haurà de contenir, a més de la informació anterior:

- a) La identificació de la persona o persones titulars del contracte de lloguer.
- b) La identificació de la unitat de convivència beneficiària.
- c) La identificació de l'immoble.
- d) La proposta contractual.
- e) L'import de la contraprestació econòmica.

En els casos en què la resolució sigui estimatòria amb reconeixement del dret a habitatge d'emergència, sense proposta d'adjudicació, si en el moment de l'adjudicació ha transcorregut més d'un any des de la resolució, es requerirà a la persona sol·licitant l'actualització de la documentació indicada al subsegüent article 10.2 així com la nova documentació en cas que s'hagin produït canvis en relació a la resta de documentació indicada a l'esmentat article 10.

La resolució de l'Alcaldia es notificarà a la persona sol·licitant amb comunicació del règim de recursos procedents.

Article 10. Documentació

Per tal d'acreditar la condició de la persona sol·licitant i del nucli de convivència caldrà presentar la següent documentació:

10.1 Relativa a tots els membres de la unitat de convivència:

- a) NIF, NIE o passaport vigent de totes les persones que integren la unitat convivència.
- b) Llibre de família, si s'escau.
- c) Certificat d'empadronament de totes les persones que integren la unitat de convivència, volant de convivència o documentació acreditativa de la residència al municipi.
- d) En cas de divorci o separació, demanda judicial, sentència i/o acord ratificat judicialment, així com conveni regulador, si s'escau, en què consti informació relativa a la custòdia de les filles o fills menors i a l'assignació de l'habitatge.
- e) Si s'escau, carnet de família nombrosa o monoparental.
- f) En el supòsit de problemes greus de salut, informe mèdic acreditatiu.
- g) Si s'escau, certificats de discapacitat igual o superior al 33%, de mobilitat reduïda i/o resolució de dependència de les persones que integren la unitat convivència.



Les persones que tinguin reconeguda una pensió de la Seguretat Social per incapacitat permanent en el grau de total, absoluta o de gran invalidesa, o que tinguin reconeguda una pensió de classes passives per jubilació o retir d'incapacitat permanent per al servei o inutilitat, es consideren afectades per una discapacitat en grau igual al 33% a tots els efectes i el document que acredita aquesta circumstància és la resolució de l'INSS o de classes passives. Per tant, no cal que sol·licitin el reconeixement de discapacitat.

En el cas de discapacitats sobrevingudes, si encara no es disposa del reconeixement oficial, caldrà acreditar-ne la sol·licitud i justificar mèdicament la situació.

10.2 Relativa als ingressos i a la situació laboral:

- a) Declaració de l'impost de les persones físiques (IRPF) corresponent al període impositiu anterior o certificat d'imputacions d'ingressos de les persones que integren la unitat de convivència, majors de 16 anys amb obligació de presentar-la.
- b) En el cas de persones treballadores per compte propi, la darrera declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques trimestral o la declaració del darrer exercici fiscal.
- c) Informe de vida laboral actualitzat, emès per la Tresoreria de la Seguretat Social, de la persona sol·licitant i de totes les persones en edat laboral que hi conviuen.
- d) Contracte de treball i nòmines dels últims 6 mesos de totes les persones majors de 16 anys que integrin la unitat de convivència.
- e) En cas de persones en situació d'atur, resolució o certificat de la prestació que especifiqui l'import i el període de cobrament.
- f) En cas que alguna persona de la unitat de convivència sigui beneficiària d'ajuts, prestacions o pensions, Certificat de pensions de l'INSS o òrgan gestor amb el detall de l'import i el període de cobrament.
- g) Extractes bancaris dels 6 darrers mesos de tots els comptes dels que siguin titulars les persones que integren la unitat de convivència.
- h) Declaració jurada d'ingressos reals (segons el model normalitzat que es publicarà a l'apartat de tràmits del web municipal).
- i) Certificat cadastral o nota simple del registre de la propietat que acrediti que cap persona membre de la unitat de convivència és propietària ni titular de drets reals d'ús o gaudi de cap habitatge.

Les persones provinents d'altres països hauran d'aportar documentació anàloga acreditativa que no es disposa de titularitats al país d'origen o de procedència. Si no fos possible aportar-la, caldrà acreditar-ne la sol·licitud, i serà preceptiu l'informe favorable dels Serveis Socials municipals.

10.3 Relativa a la pèrdua de l'habitatge



- a) Per procediments d'execució hipotecària: notificació judicial d'execució, sentència o altra documentació relativa al procediment judicial. Per les situacions de dació en pagament: acord o document acreditatiu de lliurament de l'habitatge.
- b) Per procediments de desnonament per impagament de lloguer, per extinció del termini legal o contractual, o judici verbal per precari: document acreditatiu de la data de llançament.
- c) Per acords o pactes extrajudicials: document acreditatiu de l'acord signat per les parts amb expressa indicació sobre la condonació del deute.
- d) Contracte de lloguer i 3 darrers rebuts.
- e) Informe tècnic en cas de pèrdua de l'habitatge per declaració de ruïna, catàstrofe natural o emergència.

10.4 Relativa a la situació d'emergència econòmica i/o social

- a) En casos de violència masclista, així com en situacions de violència familiar i en l'àmbit social o comunitari, s'acredita a través dels mitjans previstos en l'article 33 de la Llei 5/2008, del dret de les dones a eradicar la violència masclista.
- b) Informe social de la Direcció General d'Atenció a la Infància i l'Adolescència o dels Equips d'Atenció a la Infància i l'Adolescència que acrediti situacions de vulnerabilitat.
- c) Informes mèdics que acreditin la situació de persones reconegudes com a pacients crònics o afectades per malalties greus, que resideixen en un habitatge sense condicions higièniques o de salubritat adequades, que agreugen l'estat de salut.
- d) Informe acreditatiu de les deficiències de l'habitatge i les afectacions de condicions d'habitabilitat, seguretat, higiene o salubritat.
- e) Ordre de desallotjament per ruïna imminent.

10.5 Relativa a la voluntat o disponibilitat per a compartir l'habitatge:

- a) Sol·licitud emplenada i signada, segons el model normalitzat que es publicarà a l'apartat de tràmits del web municipal.

Es podrà sol·licitar documentació complementària per comprovar i determinar que es reuneixen els requisits establerts.

Les persones sol·licitants tenen dret a no aportar documents que ja estiguin en poder del Ajuntament.

L'Ajuntament pot consultar o obtenir aquests documents, tret que l'interessat s'hi oposi.



Article 11. Contraprestació econòmica

La contraprestació de la cessió d'ús aplicable es determinarà segons el criteri de lloguer social definit a l'article 5.7.a de 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. En aquest supòsit, les rendes s'hauran d'establir de manera que la quantia mensual no superi:

- a) El 10 % dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si estan per sota del 0,89 de l'IRSC.
- b) El 12 % dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC.
- c) El 18 % dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si són iguals o superiors al 0,95 % de l'IRSC.

Per valorar els ingressos ponderats es tindran en compte totes les prestacions, les ajudes i les subvencions públiques.

Excepcionalment, quan el 75% dels ingressos ponderats procedeixin de prestacions, ajudes i subvencions públiques, aquests percentatges es poden ampliar fins al 30 % dels ingressos ponderats de la unitat de convivència.

En el contracte de cessió d'ús d'habitatges destinats a emergència residencial també es farà constar tant la renda o contraprestació objectiva de l'habitatge, segons el mòdul HPO, com la renda o contraprestació aplicable, segons el càlcul detallat anteriorment.

Sens perjudici d'allò establert en els paràgrafs anteriors, la renda o contraprestació objectiva dels habitatges de nova adquisició podrà ser fixada segons altres criteris específics, si així es determina en els contractes o acords d'adquisició. En aquest sentit, en els habitatges que s'adquireixin per dret de tanteig amb finançament de l'ICF, la renda objectiva serà la que es fixi en la Resolució de qualificació definitiva d'habitatge amb protecció oficial adquirit en l'exercici del dret de tanteig.

Article 12. Protecció de dades

Les dades incloses al Registre d'activitats de tractament (RAT) seran les aportades per les mateixes persones interessades i per les administracions públiques, institucions i organismes, amb caràcter oficial. Aquestes dades, amb caràcter general, i en especial les relatives a les circumstàncies personals, considerades especialment protegides, únicament podran ser tractades en l'àmbit restringit del processos corresponents a l'adjudicació d'habitatges o a la prioritització social per als habitatges del parc públic per part de l'administració i ens competents, i per al compliment exclusiu de les finalitats indicades en aquest annex. En tot cas, la utilització de dades tindrà lloc d'acord amb allò que s'estableix en aquest annex i en la normativa sobre protecció de dades de caràcter



personal.

Les persones interessades podran exercir els drets d'accés, rectificació, supressió, limitació del tractament, portabilitat i oposició de les dades personals, d'acord amb allò establert a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals.

Article 13. Transparència

De forma anual, es publicarà al portal de transparència del web municipal i al perfil institucional en xarxes socials, les següents dades en relació a la gestió i adjudicació d'habitatge públic en el marc del annex:

- a) El nombre de sol·licituds registrades.
- b) El nombre d'expedients desestimats per incompliment de requisits.
- c) El nombre d'expedients estimats amb adjudicació d'habitatge.
- d) El nombre d'expedients estimats amb reconeixement del dret a habitatge, sense proposta d'adjudicació.



ANNEX II

REQUISITS I BAREMS

Article 1 Requisits d'accés

- El sol·licitant ha de ser major d'edat i estar empadronat a Ripollet un mínim de 2 anys. Els membres restants de la unitat de convivència no han de complir, necessàriament, aquests requisits.
- El sol·licitant ha de tenir DNI, NIE o Passaport.
- La unitat de convivència no podrà tenir uns estalvis en entitats financeres superiors a +10 IRSC mensuals.
- L'habitatge assignat s'ha de destinar a residència habitual i permanent.
- Cap membre de la unitat de convivència no haurà d'haver renunciat a cap altre habitatge d'emergència i/o lloguer social en els darrers 2 anys.
- La unitat de convivència ha d'estar en situació de risc de pèrdua de l'habitatge, que l'hagi perdut i no tinguin alternativa habitacional o que l'habitatge estigui en condicions mínimes d'habitabilitat.
- Cap membre de la unitat de convivència pot disposar d'habitatge en propietat o usdefruit. S'estableixen les següents excepcions a aquest requisit:
 - Quan la seva ocupació no sigui possible per haver estat atorgat l'ús a l'ex cònjuge o parella de fet mitjançant sentència judicial ferma.
 - Quan les propietats proindivises adquirides a títol d'herència no donin dret a l'ocupació total de l'habitatge.
 - Quan s'hagi acordat la demolició de l'habitatge per estar en estat de ruïna o quan tinguin una afectació urbanística o per obres públiques que no el faci habitable.
 - Quan els habitatges estiguin inclosos en una relació definitiva de béns i drets afectats per algun expedient expropiatori, excepte quan l'expropiació derivi de l'incompliment del deure de conservació i rehabilitació o la funció social de la propietat previst a la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Article 2 Ingressos màxims de la unitat de convivència

Els ingressos màxims per poder accedir a un habitatge del PPMH són :

- Per un component de la unitat de convivència serà de 1.3 vegades el IRSC que estigui vigent en el moment de la valoració.
- Per cada membre més que formi la unitat de convivència s'ha afegirà al límit anterior 0,4 vegades el IRSC vigent en el moment de la valoració.



A aquests efectes s'entén per unitat de convivència, la persona o el conjunt de persones que viuen i gaudeixen d'un habitatge de manera habitual i permanent i amb vocació d'estabilitat, i que estiguin empadronades a l'habitatge, amb independència de la relació existent entre totes elles.

Article 3 Criteris d'adjudicació

A) BAREM ECONÓMIC (màxim 80 punts)

Variables:

IUC: Ingressos en euros de la unitat de convivència

CLIUC: quantitat en euros del límit màxim d'ingressos de la unitat de convivència que permet l'accés.

Puntuació:

Aplicació de la fórmula $CLIUC / (IUC + 1)$, amb dos decimals, multiplicat per 20

B) BAREM HABITATGE (no acumulables)

Tenir resolta favorablement la sol·licitud d'adjudicació d'habitatges en situacions d'emergències econòmiques, socials i casos especials de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.	70 punts
Tenir pendent l'aplicació de desnonament judicial per resolució contractual, no imputable a la persona sol·licitant, o de denegació de pròrroga d'arrendament. Per excepció, es poden al·legar resolucions contractuals per impagament de rendes quan quedi acreditada suficientment que la persona o unitat de convivència no disposa de recursos necessaris per a fer front al lloguer.	40 punts
Quan el cost del lloguer de la UC sigui superior al 50 % de la seva renda.	30 punts
Quan el cost del lloguer de la UC sigui superior al 30% de la seva renda	20 punts



Estar afectat per expropiacions, afectacions urbanístiques o obres públiques que facin inhabitable l'habitatge i excepte en els casos d'incompliment de la funció social de l'habitatge prevista a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge.	20 punts
Unitat de convivència on algun dels membres tingui reconegut grau de discapacitat amb mobilitat reduïda i l'habitatge presenti barreres arquitectòniques.	20 punts

C) BAREM SOCIAL (acumulables) (màxim 70 punts)

COMPOSICIÓ FAMILIAR:

Situació sobrevinguda que precisi d'un habitatge urgent. En aquest supòsit, el professional tècnic de Serveis socials responsable del seguiment i pla de treball amb la família, i mitjançant un informe social, constatarà l'emergència d'habitatge sobrevinguda que fa necessària una actuació d'urgència.	25 punts
Per cada membre del nucli familiar que tingui reconegut un grau de dependència (no acumulable amb grau de discapacitat del mateix membre).	25 punts
Parella major de 65 anys en situació de risc social	20 punts

SITUACIÓ SOCIOFAMILIAR:

Per cada membre del nucli familiar que tingui reconegut un grau de discapacitat superior al 65%.	20 punts
Famílies amb menors a càrrec en allotjament d'urgència (pensions, hostals o habitacions rellogades).	20 punts
Nucli familiar amb persones víctimes de violència de gènere.	20 punts
Per cada membre del nucli familiar que tingui reconegut un grau de discapacitat de entre el 33% i el 64%	15 punts
Nucli familiar que estigui o hagi estat en situació de risc social greu amb intervenció d'un servei especialitzat d'atenció a les famílies.	10 punts



Ajuntament de Ripollet

+ciutat!

Ajuntament de Ripollet

Carrer de Balmes, 2

08291 Ripollet

Barcelona

Tel. 935 04 60 00

ripollet.cat

Nucli familiar monoparental	10 punts
Persona sola en situació de risc social	10 punts
Nucli familiar on algun dels membres pateixi alguna malaltia acreditada amb l'informe mèdic del servei especialitzat.	10 punts
Per cada fill que formi part del nucli familiar del sol·licitant menor de 18 anys (fins a un màxim de 20 punts)	5 punts
Per cada 6 mesos en allotjament d'urgència (pensions i hostals).	5 Punts