



**REGLAMENT MUNICIPAL REGULADOR DE L'ADJUDICACIÓ I LA UTILITZACIÓ D'HABITATGES
SOCIALS DESTINATS A PERSONES EN SITUACIÓ D'EXCLUSIÓ SOCIAL RESIDENCIAL O
EMERGÈNCIA SOCIAL**

ÍNDEX

PREÀMBUL

MARC LEGAL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Article 1. Objecte del reglament
- Article 2. Definició del servei o prestació
- Article 3. Parc d'habitatges

CAPÍTOL II. PERSONES DESTINATÀRIES I ACCESSIBILITAT

- Article 4. Persones destinatàries
- Article 5. Requisits d'accés

CAPÍTOL III. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ DE L'ACCÉS

- Article 6. Procediment
- Article 7. Comissió o mesa de valoració i seguiment
- Article 8. Exclusions
- Article 9. Documentació
- Article 10. Criteris d'adjudicació

CAPÍTOL IV. PLA D'INTERVENCIÓ

- Article 11. Pla d'intervenció

CAPÍTOL V. RELACIÓ D'ÚS

- Article 12. Règim jurídic
- Article 13. Durada
- Article 14. Sol·licitud i tramitació de la pròrroga
- Article 15. Preu
- Article 16. Despeses associades a l'ús de l'habitatge
- Article 17. Sistema de pagament
- Article 18. Impagaments

ANNEX

- Glossari d'habitatge

REGLAMENT MUNICIPAL REGULADOR DE L'ADJUDICACIÓ I LA UTILITZACIÓ D'HABITATGES SOCIALS DESTINATS A PERSONES EN SITUACIÓ D'EXCLUSIÓ SOCIAL RESIDENCIAL O EMERGÈNCIA SOCIAL

PREÀMBUL

L'habitatge es configura com un bé bàsic, de primera necessitat, i aquest concepte es troba recollit en la normativa pública.

L'article 47 de la Constitució espanyola determina que tots els espanyols i espanyoles tenen dret a un habitatge digne i que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret.

L'article 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya preveu que les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis.

El Parlament de Catalunya, en ús de les competències contingudes a l'article 137 d'aquest Estatut, va aprovar la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, (LDH) que en el seu article 1 exposa que tota persona té dret a accedir a un habitatge digne, adequat a les seves circumstàncies socials i econòmiques i evitar l'exclusió social residencial.

L'article 3 i) de la LDH descriu l'habitatge d'inserció com l'habitatge gestionat per administracions públiques o per entitats sense ànim de lucre que, en règim de lloguer o altres formes d'ocupació, es destina a atendre a persones que requereixen una especial atenció.

L'article 70 de la mateixa text legal preveu que el Govern ha de vetllar perquè els serveis socials municipals que duguin a terme activitats i programes d'inserció social puguin disposar d'un volum d'habitatges d'inserció suficient per atendre les necessitats d'aquest tipus que es detectin en cada municipi.

Els poder públics tenen la funció d'evitar que cap persona resti exclosa d'un habitatge per motius econòmics i garantir l'estabilitat i la seguretat dels residents més vulnerables i visquin dignament i tinguin cobertes les seves necessitats personals i socials. En aquest sentit, l'article 3 de la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials, (LSS) exposa que els serveis socials tenen com a finalitat assegurar el dret de les persones a viure dignament durant totes les etapes de la vida. Per cobrir les necessitats personals i socials dels ciutadans cal millorar la qualitat de vida personal, familiar i de grup.

La situació de crisi socio-econòmica, iniciada ja l'any 2007, agreujada per la COVID-19, 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.

El pla de mandat de l'Ajuntament de Castelldefels 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.

Així mateix 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.

El Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), en sessió celebrada el 22 de juny de 2021, va acordar aprovar inicialment la declaració com a àrea de mercat d'habitatge tens i les seves característiques particulars el municipi de Castelldefels. Superada la fase d'informació pública, l'AMB ha desestimat les al·legacions que s'havien presentat i ha donat el vist-i-plau definitiu. L'entrada en vigor de la declaració va ser el 22 de setembre de 2021.

Per això l'Ajuntament de Castelldefels es proposa la regulació per l'accés a l'allotjament per a persones o unitats de convivència en situació de vulnerabilitat. Mitjançant el present Reglament, que es considera un mecanisme idoni per desenvolupar aquest recurs d'acord amb la normativa legal relacionada amb la matèria, l'Ajuntament de Castelldefels segons el principi de seguretat jurídica, reglamenta l'accés al parc d'habitatges destinat a cobrir la necessitat residencial temporal per motius de situació d'exclusió social o d'urgència social o risc de pèrdua de l'habitatge. Així, en aquest document es regula, atenent els principis de transparència i proporcionalitat, els destinataris, els requisits per accedir als habitatges, les seves característiques i el procediment d'adjudicació, així com els criteris de valoració i el funcionament d'aquest servei.

El Reglament es compon d'un preàmbul, un marc legal i 5 capítols dividits en 18 articles i diversos annexos que contenen tota la documentació necessària.

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:

Normativa competencial

- La Constitució espanyola, de 31 d'octubre de 1978.
- 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.
- L'Estatut d'autonomia de Catalunya, de 19 de juliol de 2006.

Normativa de procediment administratiu

- La Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.
- 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.

Normativa sectorial 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.
- La Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials.
- La Llei 14/2010, de 27 de maig, dels drets i les oportunitats en la infància i l'adolescència.
- La Llei orgànica 8/2015, de 22 de juliol, de modificació del sistema de protecció a la infància i a l'adolescència.

Normativa sectorial d'habitatge

- 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.
- 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 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. Cal observar que, a conseqüència de la interposició d'un recurs d'inconstitucionalitat per part del Govern d'Espanya, es troben en suspensió: l'art. 10.1, el 14.8, el 16, el 17.1 i l'apartat tercer de la Disposició Addicional tercera. D'altra banda, tot i la suspensió inicial, s'ha aixecat la mateixa, i són vigents: l'art. 8.e, el 15 i el 17, tret del seu apartat primer, i la disposició final sisena.
- Reial Decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021.
- 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.

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.
- La Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia.

Normativa jurídic-patrimonial

- El Codi Civil espanyol, aprovat per Reial decret el 24 de juliol de 1889.
- 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.
- La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, i les modificacions introduïdes per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges.
- La Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.
- 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

- Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques en allò que respecta el tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel que es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament General de Protecció de Dades RGPD).
- Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i de garantia dels drets digitals (LOPDGDD).

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 I. DISPOSICIONS GENERALS

Aquest Reglament té per objecte definir les característiques dels habitatges, els destinataris i els requisits que aquests han de reunir per poder-hi accedir, el procediment d'adjudicació i els criteris de valoració de les situacions de necessitat d'habitatge, així com ordenar els criteris per renovar els contractes d'adjudicació.

Article 2. Definició del recurs

L'Ajuntament de Castelldefels ha de prestar un recurs d'allotjament destinat a cobrir les necessitats de les persones i les unitats de convivència residents al municipi en situació d'exclusió social i/o residencial per motius econòmics, d'urgència social i per aquelles situacions especials i d'emergència derivades de la pèrdua o del risc de pèrdua de l'habitatge.

L'Ajuntament de Castelldefels prestarà el recurs a través de contractes de lloguer assistencials per tal de cobrir les necessitats residencials dels col·lectius a qui van dirigits segons les modalitats; d'acolliment d'urgència o d'inclusió social.

Modalitat d'habitatges d'acolliment d'urgència

Destinat a persones o unitats de convivència residents al municipi que tenen necessitat d'allotjament temporal per motius d'emergència social a causa de situacions imprevistes derivades de la pèrdua d'habitatge, risc imminent de pèrdua, o 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, i que tinguin risc de ser desallotjades de l'immoble, per perill imminent, per l'autoritat competent, sempre que no sigui possible jurídicament l'exigència del realotjament i el dret de retorn dels ocupants legals a càrrec de la propietat de l'immoble, d'acord amb l'article 34 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Les persones a les que va destinades no disposen de recursos econòmics i/o de xarxa familiar per resoldre la situació i resten a l'espera d'adjudicació d'habitatge a través de la Mesa d'emergències (resolució favorable de la seva sol·licitud).

Modalitat d'habitatges d'inclusió social

Destinat a cobrir les necessitats de persones o unitats de convivència en procés d'inclusió social de forma temporal en el marc d'un entorn normalitzat. Tradicionalment hi ha una doble tipologia, compartits per a persones soles (si en el marc d'un conveni de col·laboració amb alguna entitat així es valora) i unitats de convivència monoparentals, o unifamiliars no compartits per a unitats de convivència.

S'entén l'habitatge d'ús compartit com un recurs habitacional de transició cap a un habitatge d'ús unipersonal o unifamiliar de caràcter temporal adequat a cada necessitat.

Es destina a atendre persones que presenten problemes d'inserció que requereixen una atenció especial, seguiment i tutela especialitzats durant un període de temps, i a atendre persones llogateres d'infrahabitatges o habitatges sobreocupats.

S'entén per persones que requereixen una atenció especials les persones que formen part dels següents col·lectius: persones sense llar, les dones afectades per la violència masclista, les persones amb drogodependències, les persones amb trastorn mental, les persones perceptores de prestacions molt baixes, els joves extutelats i uns altres en situacions anàlogues que requereixen una especial atenció, tutela o suport especialitzat.

Article 3. Parc d'habitatges

L'Ajuntament de Castelldefels disposa d'habitatges de propietat municipal i gestiona convenis de cessió d'habitatges amb entitats del tercer de sector i, si s'escau, amb altres organismes

oficials amb què crea un Fons d'habitatge per a polítiques socials i amb el que pretén donar cobertura a aquestes necessitats segons el marc legal del dret a l'habitatge.

La relació d'habitatges d'allotjament temporal d'urgència o d'inclusió social existents al municipi es configura pels immobles següents:

- Habitatges propietat de l'Ajuntament de Castelldefels destinats específicament a aquesta finalitat.
- Altres habitatges que l'Ajuntament de Castelldefels pugui obtenir per cessió, donació, conveni, lloguer o compra, amb aquesta destinació i ús.
- Qualsevol altre habitatge gestionat en el marc d'un programa públic d'habitatge.

La capacitat màxima dels habitatges està determinada pel que disposa l'article 4 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Les característiques de l'habitatge, així com el seu inventari, seran part del contracte que es signi amb l'usuari.

CAPÍTOL II. PERSONES DESTINATÀRIES I ACCESSIBILITAT

Article 4. Persones destinatàries

Sempre que es compleixin els requisits d'accés de l'article 5 i no tinguin alternatives residencials, podran ésser adjudicatàries d'un habitatge per a emergències econòmiques i socials les persones o unitats de convivència que es troben en alguna de les situacions següents:

- a) Les persones que estiguin en procés de ser desnonades de llur habitatge habitual amb un títol jurídic habilitant per execució hipotecària, per desnonament per manca de pagament o expiració de contracte, 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 reallotjament segons la normativa aplicable.

Se n'exclouen les sentències dictades en processos de desnonament per manca de pagament de les rendes, o quotes hipotecàries, o per precari quan la part demandant sigui qualsevol dels operadors públics d'habitatge, llevat de casos justificats, en què la Comissió de treball de la Mesa valori que existeix una situació justificada d'impagament relacionada amb la situació socioeconòmica de la família i l'adjudicació d'un habitatge afavoreixi la possible regularització de la relació de la família envers l'habitatge.

- b) Les persones residents a llur habitatge habitual sense un títol jurídic habilitant¹ que acrediti cap dret sobre el mateix habitatge, però amb un procés judicial en curs; s'acrediti

¹ És la situació en què es troben les persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial, a què fa referència la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i que ocupen, de manera continuada i sense títol, un habitatge que constitueix llur habitatge habitual, segons l'article 4, j) de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

la situació de vulnerabilitat de la unitat de convivència i l'empadronament en el municipi de Castelldefels de forma continuada durant els darrers 2 anys.

- c) Les persones sense llar d'acord amb l'article 3.m) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- d) Les persones sense habitatge que disposen d'un espai físic encara que aquest no tingui les condicions necessàries de privacitat per ser considerat com un espai propi, viu en un habitatge de familiars, coneguts o un recurs social o sanitari temporal.
- e) Les persones allotjades en un habitatge inadequat: quan la persona viu en un espai que no reuneix les condicions adequades per a l'habitabilitat. Disposa, per tant, d'un espai físic on pot desenvolupar la seva vida privada, amb permís legal d'utilització o ostentant-ne la propietat, però amb les dificultats resultants del seu deteriorament d'acord amb la normativa vigent que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- i) 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, i que tinguin risc de ser desallotjades de l'immoble, per perill imminent, per l'autoritat competent, sempre que no sigui possible jurídicament l'exigència del real·lotjament i el dret de retorn dels ocupants legals a càrrec de la propietat de l'immoble, d'acord amb l'article 34 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Article 5. Requisits d'accés

Per poder sol·licitar l'adjudicació d'un habitatge d'inclusió social o d'allotjament temporal d'urgència els interessats han de complir en el moment de la presentació de la sol·licitud els requisits següents:

1. Trobar-se en una de les situacions d'emergència econòmica i social prevista a l'article 4.
2. El/la sol·licitant i tots els membres de la unitat de convivència majors d'edat han de tenir la nacionalitat espanyola o d'algun altre país membre de la UE. En el cas de persones estrangeres, els requisits són els establerts en la normativa vigent d'estrangeria i d'acollida i integració de les persones immigrades.
En el cas d'accés a habitatges gestionats en el marc d'un programa públic d'habitatge els requisits de les persones estrangeres vindran determinats per allò que es disposi al programa o conveni regulador del mateix.
3. El/la sol·licitant ha de tenir una edat igual o superior als 18 anys o ser menor emancipat.
4. El/la sol·licitant i tots els membres de la unitat de convivència han d'estar empadronats al municipi de Castelldefels.
5. El/la sol·licitant ha de demostrar una residència mínima continuada al municipi durant els darrers dos anys anteriors a la sol·licitud de l'allotjament temporal d'urgència que acreditarà amb l'empadronament o amb altres mitjans de prova que justifiquin aquesta residència.
6. Segons el Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge, els ingressos de les persones sol·licitants es computen en funció dels ingressos familiars o de la unitat de convivència. L'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) és la unitat de mesura per determinar la quantia dels ingressos familiars i consta a la Llei de pressupostos vigent. Tenir uns ingressos econòmics, d'acord amb allò previst a la l'art. 5.10 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 inferiors a:

- a. 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles.
- b. 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència.
- c. 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència.

Els ingressos es ponderaran segons el nombre de membres d'acord amb els coeficients establerts al Pla per al dret a l'habitatge vigent.

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

7. Cap membre de la unitat de convivència no pot ser propietari, usufructuari o titular de dret real de cap altre habitatge adequat, ni tampoc ostentar cap dret d'ús o qualsevol altra tinença sobre un habitatge, excepte que esdevingui restringit l'exercici d'aquests drets per causa legalment acreditada o altres causes d'excepció previstes a la normativa vigent.
8. Cap membre de la unitat de convivència no ha de disposar de recursos socials ni econòmics suficients en comptes corrents o altres dipòsits anàlegs a entitats financeres, ni de recursos econòmics immobiliaris suficients (rendes de l'activitat econòmica o rendes del capital) per accedir a un habitatge en el mercat privat, ja sigui en propietat o lloguer. S'entendrà com a recursos suficients els que superin 1 vegada l'IRSC ponderat en còmput anual.
9. Els potencials adjudicataris han de tenir subscrit o han de subscriure un pla d'intervenció, individual o per a la unitat de convivència amb els serveis socials municipals.
10. Els potencials adjudicataris han d'estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya.
11. La data de presentació de la sol·licitud d'habitatge a la Mesa de Valoració per a situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya ha de ser prèvia a la data d'execució efectiva del llançament.
12. La pèrdua de l'habitatge per desnonament ha de ser per manca de pagament de lloguer o per un procés d'execució hipotecària i que aquestes causes vinguin derivades exclusivament per manca d'ingressos i no per altres causes.
13. Que la causa que comporta la pèrdua de l'habitatge no sigui imputable al/a la sol·licitant. Es consideren causes imputables:
 - Que el valor total del deute hipotecari no s'hagi destinat, majoritàriament a la compra, rehabilitació o adequació de l'habitatge o a activitats econòmiques de les quals es depèn o qualsevol altra causa que denoti mala fe per part del/de la sol·licitant.
 - No haver mobilitzat els recursos disponibles amb l'objectiu de mantenir l'habitatge, no fent front a les obligacions contractuals; s'exceptua el supòsit que el motiu que no s'hagin mobilitzat sigui per una necessitat bàsica com pot ser l'alimentació o la salut dels membres de la unitat familiar.
 - No haver acceptat altres habitatges públics o privats que hagin estat oferts i adequats a la seva situació familiar i econòmica.
14. Excepcionalment, els serveis socials municipals faran proposta a la Comissió de valoració i seguiment de l'Ajuntament de Castelldefels d'aquelles persones o unitat de convivència que comptin amb una acreditació favorable dels serveis socials municipals vinculada a un pla d'intervenció encara que no compleixin algun dels requisits esmentats anteriorment.

S'entén per unitat de convivència la persona o el conjunt de persones que conviuen efectivament en un habitatge de manera habitual i permanent, amb vocació d'estabilitat, i

que estiguin empadronades a l'habitatge.

Per la modalitat d'habitatges compartits:

1. En el cas que la persona o algun membre de la unitat de convivència presenti problemàtica d'addiccions a drogues, aquest ha d'estar en seguiment i/o tractament terapèutic, sense consum actiu i acreditar-ho mitjançant informe del CAS.
2. En el cas que la persona o algun membre de la unitat de convivència presenti problemàtica de salut mental, aquest ha d'estar en seguiment i/o tractament terapèutic, i acreditar-ho mitjançant informe del CSMA o CSMIJ.
3. En el cas que la persona o algun membre de la unitat de convivència presenti problemàtica d'addiccions comportamentals (jocs d'atzar, videojocs, dispositius mòbils, internet...) aquest ha d'estar en seguiment i/o tractament terapèutic, i acreditar-ho mitjançant informe mèdic de la xarxa pública.

Els requisits establerts, hauran de complir-se durant tot el procediment d'adjudicació i també en el moment de formalització del corresponent contracte de lloguer o cessió.

CAPÍTOL III. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ DE L'ACCÉS

El sistema d'adjudicació ha de ser directe a proposta de la Comissió de valoració i seguiment.

Article 6. Procediment

El procediment d'adjudicació no estarà subjecte a convocatòria i es presentarà a instància dels Serveis Socials Bàsics a la Comissió de valoració i seguiment.

- a) El/la sol·licitant ha de presentar sol·licitud segons model normalitzat davant de l'Ajuntament de Castelldefels.
Aquesta sol·licitud s'ha d'acompanyar d'una declaració responsable segons model normalitzat de l'acompliment dels requisits d'accés. S'ha de presentar una única sol·licitud per unitat de convivència.
La tramitació de la sol·licitud no genera per si mateixa cap dret a l'adjudicació del servei.
- b) Una vegada s'ha cursat la sol·licitud, si escau, els Serveis Socials Bàsics comprovaran, en el termini màxim de 15 dies, les dades bàsiques de la unitat familiar d'acord amb la sol·licitud i la declaració responsable presentada.
- c) Els Serveis Socials Bàsics han de fer la proposta de la persona o unitat de convivència, mitjançant informe social de necessitats d'habitatge a la Comissió de valoració i seguiment.
- d) En el moment que hi hagi un habitatge disponible, la Comissió de valoració i seguiment ha d'avaluar la situació d'acord amb els criteris establerts en l'article 10 d'aquest Reglament i ha d'emetre el corresponent informe motivat i l'acta signada per tots els integrants i ha de fer proposta de resolució de l'adjudicació a l'òrgan competent.

Atenent a les característiques de l'habitatge que consten a la cèdula d'habitabilitat, els Serveis Socials Bàsics demanaran a les persones que han presentat sol·licitud que en un

termini de 10 dies hàbils presenti tota la documentació acreditativa que s'assenyala a l'article 9.

- e) L'adjudicació està condicionada a la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats.

En el cas que la sol·licitud compleixi els requisits i sigui valorada positivament per la Comissió, però no es pugui adjudicar perquè no es disposa d'un habitatge adequat, aquesta ha d'emetre informe per a la resolució per l'òrgan competent estimatori de la sol·licitud condicionada al fet que hi hagi habitatges que inclourà una llista d'espera, que s'ordenarà també en funció dels criteris valoració i desempat aplicables, amb una vigència de nou mesos.

Les persones que formin 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 la documentació que acrediti aquest compliment. En cas de que no s'actualitzin les dades, no s'aporti la documentació requerida en el termini atorgat a aquest efecte o resulti que ja no es compleixen els requisits d'accés, es denegarà l'adjudicació i es donarà de baixa al/a la sol·licitant de la llista d'espera, procedint a requerir al següent en ordre de la llista.

Transcorregut aquest termini sense que s'hagi pogut adjudicar el servei per manca de disponibilitat, aquesta resolució restarà sense efecte. En el cas que en aquest termini hi hagi disponibilitat, s'ha de dictar resolució d'adjudicació del servei.

- f) L'òrgan competent per resoldre, a proposta de la Comissió, és l'alcalde o alcaldessa, qui ha d'emetre resolució motivada en què han de quedar acreditats els fonaments de l'adjudicació o, si escau, de la desestimació.
- g) El termini per resoldre és com a màxim de dos mesos comptadors des de l'entrada de la sol·licitud amb la documentació completa.
- h) Resolució de petició i notificació. S'ha de comunicar a l'interessat tant si la valoració es positiva com negativa.
- i) S'ha de comunicar a l'Oficina Local d'Habitatge que la sol·licitud ha estat aprovada i se li ha de traslladar la documentació necessària per tal que el demandant signi el contracte o l'autorització d'ús.
- j) S'estableix un termini de deu dies hàbils per a aquesta part del procediment.
- k) El termini per a l'ocupació efectiva de l'habitatge és, com a màxim, d'un mes. Aquest termini es compta des de l'endemà de la data de formalització del contracte o autorització d'ús i el lliurament de claus.
- l) La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats és causa suficient per deixar sense efecte l'adjudicació i procedir a l'anul·lació dels actes administratius i contractuals generats.
- m) En cas que l'adjudicatari renunciï a l'habitatge concret que se li ofereix, sense causa

justificada, perd la condició d'adjudicatari i en aquell moment es tramita la renúncia definitiva per optar a qualsevol altre habitatge en el termini de dos anys.

- n) Així mateix, és causa suficient per deixar sense efecte l'adjudicació quan l'ocupació de l'habitatge es dugui a terme per una unitat de convivència diferent de la manifestada en la sol·licitud.
- o) Procediment extraordinari d'urgència: excepcionalment, quan el caràcter prioritari i extraordinàriament urgent de la situació de necessitat ho requereixi, el procediment administratiu s'ha de tramitar de manera urgent sens perjudici de les posteriors actuacions destinades a la comprovació del compliment dels requisits fixats en la present normativa i de les garanties procedimentals que emparen la ciutadania.

En tot cas, i excepte per raons de força major degudament justificades, és imprescindible l'informe social que acrediti l'efectiva situació d'emergència.

Detectada la situació urgent de necessitat, els Serveis Socials Bàsics han d'emetre un informe social proposta d'adjudicació de l'habitatge a la persona titular de la Regidoria responsable del servei, que hi ha de donar la conformitat. L'adjudicació de l'habitatge s'ha d'efectuar en el termini màxim de quatre dies hàbils sense més exigència que la documentació que sigui indispensable per a la tramitació de la concessió i a la vista de l'informe tècnic dels equips bàsics d'atenció social. L'informe ha d'avaluar la situació de necessitat i se n'ha de recollir el caràcter prioritari i urgent. Seguidament s'ha d'adjudicar l'habitatge.

Amb posterioritat, amb caràcter urgent s'ha de completar l'expedient administratiu d'adjudicació d'acord amb el procediment ordinari establert i s'han d'adoptar totes les mesures que siguin necessàries per garantir la seva finalitat i el degut compliment. El personal tècnic de referència que hagi emès l'informe proposta d'adjudicació de l'habitatge ha de procurar la documentació o la informació justificativa del compliment de requisits i incorporar-ho a l'expedient corresponent.

Si en la tramitació de l'esmentat expedient es demostrés que la urgència no era tal o que en realitat la persona beneficiària no complia tots els requisits necessaris per a l'adjudicació de l'habitatge, s'ha d'iniciar el procediment de revocació corresponent i, en el seu cas, el reintegrament de l'habitatge adjudicat.

Article 7. Comissió de valoració i seguiment

Les funcions de la Comissió de valoració i seguiment són:

- a) Proposar i informar sobre l'adjudicació del recurs segons l'avaluació de les situacions d'emergència econòmica, social i d'habitatge de persones o unitats de convivència amb necessitats d'allotjament temporal.
- b) Seguir la gestió i el funcionament del recurs.
- c) Valorar la pròrroga i la continuïtat en el recurs dels usuaris.
- d) Altres que es puguin determinar.

La Comissió de valoració i seguiment ha d'estar integrada pels membres següents o les persones en qui deleguin:

1. El regidor o la regidora de Serveis Socials, o la persona en qui delegui, que actuarà com a president o presidenta.
2. El regidor o la regidora d'Habitatge, o la persona en qui delegui.
3. La persona responsable de la secretaria municipal, o la persona en qui delegui.
4. La persona responsable de la intervenció municipal, o la persona en qui delegui.
5. La persona responsable dels Serveis Socials Bàsics, o la persona en qui delegui, que actuarà com a secretari o secretària.
6. Un tècnic/a de serveis socials designat per l'equip de Serveis Socials Bàsics, o la persona en qui delegui.
7. El/la cap de la UI d'Habitatge, Urbanisme i Patrimoni, o la persona en qui delegui.
8. La persona responsable de l'Àrea Habitatge i Serveis Jurídics de l'empresa Serveis Ambientals Castelldefels, SAC.
9. Un/a representant de les entitats del tercer sector que formen part de la Taula local d'habitatge, qui participarà de manera rotatòria, però sense vot.
10. En funció dels temes a tractar, es pot convidar a participar en aquesta Comissió altres regidors o regidores o altres càrrecs tècnics municipals.

La Comissió de valoració i seguiment s'ha de reunir en el moment que hi hagi un habitatge disponible per ser llogat o cedit, o quan s'hagi de procedir a una renovació del lloguer o cessió. El secretari o la secretària ha de convocar les reunions amb una antelació màxima de deu dies. S'ha de seguir el procediment establert en l'article 6.

Qualsevol dels membres que conformen la Mesa podran delegar les seves facultats per l'assistència i representació de qualsevol de les sessions de la Mesa, fent-ho saber per escrit i amb la deguda antelació a l'atenció de la Secretaria o la Presidència.

Els acords de la Comissió de valoració i seguiment s'han d'adoptar per la majoria dels seus membres. En cas d'empat, el vot del president o de la presidenta s'entendrà com de qualitat.

La Comissió de valoració i seguiment ha de reflectir en una acta les valoracions de les diferents sol·licituds i detallar la puntuació resultant per a cada sol·licitud i per a cada criteri recollit al barem d'adjudicació. Posteriorment, cal que l'òrgan competent l'aprovi.

La valoració feta té el caràcter de document intern i confidencial, amb les previsions i garanties previstes en la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

La proposta d'adjudicació de la Mesa contindrà, com a mínim:

- La identificació de l'habitatge adjudicat.
- La tipologia del contracte de lloguer que, pel seu caràcter assistencial, es subjecta a la voluntat de les parts i en allò que no estigui previst, al Títol III de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i supletòriament pel Codi Civil de Catalunya.
- La seva vigència.
- El preu del lloguer: l'import del lloguer/arrendament de cada habitatge serà màxim el 30% dels ingressos de la unitat familiar/convivència. Tanmateix, s'atendrà a la proposta de lloguer màxim que s'informi des dels diferents serveis atenent a les circumstàncies concretes de la unitat familiar.
- Altres condicions que s'estableixin específicament.

Article 8. Exclusions

És motiu d'exclusió no complir els requisits d'accés exposats o que el/la sol·licitant no aporti la documentació per acreditar els requisits d'accés al servei.

Article 9. Documentació

La documentació s'ha de presentar a requeriment dels Serveis Socials Bàsics amb la sol·licitud en model normalitzat.

No cal aportar els documents que ja estiguin en poder de l'Administració o que l'Ajuntament pugui consultar a d'altres administracions.

S'ha de presentar l'original o fotocòpia dels documents.

En funció dels requisits establerts, ha de ser la següent, si s'escau:

a) Documentació relativa a les circumstàncies personals de la unitat de convivència:

- DNI, NIE o passaport de tots els membres de la unitat de convivència obligats legalment a tenir-lo, amb el corresponent permís de residència vigent.
- Llibre de família o document que el substitueixi.
- Certificat d'empadronament i de convivència.
- En cas de família monoparental, carnet de família monoparental.
- En cas d'acolliment de llarga durada o permanent d'un menor, document acreditatiu.
- En cas de família nombrosa, títol de família nombrosa.
- Si és procedent, certificats de discapacitat i/o mobilitat reduïda o valoració de dependència de qualsevol dels membres de la unitat de convivència.
- En cas d'unitats familiars que estan separades o divorciades, han d'acreditar la separació o el divorci amb interlocutòria de mesures provisionals, sentència, conveni regulador o acord ratificat judicialment on consti informació sobre els pactes relatius a la guarda i custòdia dels fills, atribució de l'habitatge i acords econòmics.

b) Documentació acreditativa dels ingressos i de la situació laboral de totes les persones en edat laboral:

- Declaració de la renda de l'any fiscal anterior o certificat d'imputació d'ingressos de tots els membres de la unitat de convivència majors de 16 anys. En el cas que no hi hagi obligació de presentar la declaració, declaració responsable dels ingressos i certificat d'ingressos i retencions emesos per l'empresa o les empreses en les quals es treballi o s'hagi treballat.
- Informe actualitzat de vida laboral emès per la Tresoreria General de la Seguretat Social de tots els membres de la família majors de 16 anys.
- Contracte de treball i nòmines dels darrers sis mesos de tots els membres de la família en actiu, així com la carta de finalització de contracte i/o acomiadament de la darrera feina en cas que la persona sol·licitant es trobi en situació d'atur, i de totes les persones en edat laboral que hi conviuen.
- Certificat o certificats que acreditin la percepció d'una pensió emesos per l'INSS, en cas que la persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència sigui pensionista

- o, en el seu cas, certificat negatiu.
 - Certificat de pensions, ajuts o prestacions públiques emès per l'organisme corresponent de la Seguretat Social o, en el seu cas, certificat de prestacions socials emès pel Departament competent de la Generalitat de Catalunya.
 - En cas d'unitats familiars que estan separades o divorciades, han d'acreditar pels mitjans indicats a l'apartat a) el cobrament o pagament de les pensions compensatòries d'aliments o, en el seu defecte, la reclamació judicial per fer-ne efectiva l'obligació.
 - Resolució d'atorgament i pròrrogues dels ajuts i/o de les prestacions que estiguin percebent (ajuts al lloguer, renda garantida de ciutadania, ingrés mínim vital, atur, subsidi...).
 - Extractes bancaris dels sis mesos anteriors de tots el comptes dels quals sigui titular qualsevol dels membres de la unitat de convivència i amb declaració jurada.
 - Demanda d'ocupació en cas de trobar-se sense feina. Inscripció en el Servei d'Ocupació o carta de finalització del contracte o d'acomiadament.
 - En el cas de treballadors per compte propi (autònoms), última liquidació trimestral de l'IRPF i IVA / butlletí de cotització a la Seguretat Social, i declaració anual d'IVA.
 - Declaració responsable d'ingressos reals, en model normalitzat, conforme no es reben més ingressos dels declarats.
- c) Documentació relacionada amb la necessitat d'habitatge, el procediment judicial i la situació d'emergència:
- En el cas de violència de gènere, documentació que ho acrediti segons la Llei 5/2008, de 24 d'abril.
 - Per a procediments d'execució hipotecària: notificació judicial d'execució, sentència judicial o altra documentació relativa al procediment judicial. Per a les situacions de dació en pagament, acord o lliurament de l'habitatge: escriptures de constitució de la hipoteca i de la compravenda i els tres darrers rebuts hipotecaris.
 - Per a procediments de desnonament per impagament de lloguer: document acreditatiu de la data de llançament, sentència judicial o altra documentació relativa al procediment judicial, contracte de lloguer i els tres darrers rebuts.
- d) Declaració responsable en model normalitzat conforme no disposa de cap habitatge en propietat o usdefruit o no és titular d'un dret real d'ús o gaudi sobre cap habitatge.
- e) Resolució favorable de la Mesa de Valoració per a situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya (en cas de sol·licitud de la modalitat d'habitatge d'acolliment d'urgència s'admetrà la Sol·licitud d'habitatge de la Mesa de Valoració per a situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya).
- f) Certificat d'inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya.
- g) Qualsevol altra documentació que es pugui considerar necessària per comprovar que es reuneixen els requisits establerts i/o la situació al·legada.
- h) Certificat Cadastral en què consti que cap membre de la unitat familiar figura en la Base de Dades Nacional del Cadastre com a titular d'un habitatge (certificat negatiu de béns).

Article 10. Criteris d'adjudicació

Situació general de la unitat de convivència

La valoració i prioritització de les sol·licituds d'accés presentades per les persones o unitats de convivència ha de tenir en compte els criteris i les circumstàncies següents:

- a) Situació econòmica.
- b) Situació social.
- c) Situació de necessitat d'habitatge.

Situació econòmica de la persona o unitat de convivència

La puntuació de la situació econòmica de la persona o unitat de convivència ha de ser, com a màxim, de 5 punts.

a) Valoració econòmica

A efectes del barem final, la situació econòmica s'ha de valorar segons la puntuació consignada a la taula següent:

Puntuació per a la valoració econòmica segons el tram de renda disponible

| | |
|--|------------|
|R | |
| enda inferior al 33,3% del màxim mensual establert en els requisits econòmics segons la tipologia de la unitat de convivència | 5 punts |
|R | |
| enda entre el 33,4% i el 50,1% del màxim mensual establert en els requisits econòmics segons tipologia de la unitat de convivència | 3,50 punts |
| - Renda entre el 50,2% i el 66,6% del màxim mensual establert en | |
|e | |
| ls requisits econòmics segons tipologia de la unitat de convivència | 3 punts |
|R | |
| enda entre el 66,7% i el 100% del màxim mensual establert en els requisits econòmics segons tipologia de la unitat de convivència | 2 punts |

Situació social de la persona o unitat de convivència

La puntuació de la valoració social de la persona o unitat de convivència ha de ser, com a màxim, de 5 punts.

b) Valoració social

Per establir la situació social, el professional de referència dels Serveis Socials Bàsics municipals ha d'avaluar les mancances, les necessitats i els factors discrecionals de cada unitat de convivència. L'acreditació dels ítems que es relacionen a continuació es farà per

mitjà de l'informe social, amb els carnets, títols o certificats corresponents o per mitjà dels documents que segons cada situació la normativa vigent així ho determini.

Ítems per fer la valoració social:

| | |
|--|------------|
|D | |
| èficit en les condicions d'alimentació i manutenció | 1 punt |
|F | |
| amília monoparental o nombrosa | 1 punt |
|A | |
| la unitat familiar hi conviuen una o més persones majors de 65 anys..... | 0,50 punts |
|E | |
| xistència de situació de violència de gènere | 1 punt |
|E | |
| xistència de situació de risc per a menors o persones vulnerables (conflicte, abandonament, maltractament, abús, etc.) | 1 punt |
|E | |
| xistència de situació de risc per motius laborals (tots els membres en situació d'atur, un membre en situació d'atur de llarga durada)..... | 0,50 punts |
|E | |
| xistència de membre/s amb discapacitat: per cada persona, amb reconeixement legal de discapacitat entre el 33% i el 64% de discapacitat..... | 0,25 punts |
|E | |
| xistència de membre/s amb discapacitat: per cada persona, amb reconeixement legal de discapacitat igual o superior al 65% de discapacitat..... | 0,50 punts |
|E | |
| xistència de membre/s amb reconeixement de situació de dependència: per cada persona amb nivell I de dependència..... | 0,25 punts |
|E | |
| xistència de membre/s amb reconeixement de situació de dependència: per cada persona amb nivell II o III de dependència..... | 0,50 punts |

Situació de necessitat d'habitatge de la persona o unitat de convivència

La puntuació de la valoració de la necessitat d'habitatge de la persona o unitat familiar de convivència ha de ser com a màxim de 3 punts.

c) Valoració de la situació de necessitat d'habitatge

Per establir la situació d'habitatge, el professional de referència dels Serveis Socials Bàsics municipals ha d'avaluar les mancances i les necessitats de cada unitat de convivència.

Ítems per fer la valoració d'habitatge. Valorar una de les categories següents:

| | | |
|--|---|---------|
| | S | |
| ense sostre: quan la persona no té un espai físic per viure | | 3 punts |
| | S | |
| ense habitatge: quan la persona disposa d'un espai físic, encara que aquest no tingui les condicions necessàries de privacitat per ser considerat com un espai propi, viu en un habitatge de familiars, coneguts o un recurs social o sanitari temporal..... | | 3 punt |
| | H | |
| abitatge insegur: quan la persona disposa d'un espai físic on pot desenvolupar la seva vida privada, però hi ha un procediment judicial de desnonament en curs: | | |
| 1..... | A | |
| mb data de llançament fixada..... | | 3 punts |
| 2..... | N | |
| o hi ha data de llançament fixada | | 2 punts |
| 3..... | N | |
| o hi ha data de llançament fixada i aquest el promou un gran tenidor | | 1 punt |
| | H | |
| abitatge inadequat: quan la persona viu en un espai que no reuneix les condicions adequades per a l'habitabilitat. Disposi, per tant, d'un espai físic on pot desenvolupar la seva vida privada, amb permís legal d'utilització o ostentant-ne la propietat, però amb les dificultats resultants del seu deteriorament d'acord amb la normativa vigent que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat | | 2 punts |

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.

En igualtat de condicions, sempre s'ha de prioritzar l'atenció de les unitats de convivència amb infants a càrrec, i en primer lloc aquelles que estiguin en situació d'ocupació d'una plaça hotelera, hostel o apartament, amb més de 2 mesos d'estança com a usuàries de Serveis Socials i a càrrec de l'Administració Pública.

En cas d'empat es prioritzarà en primer lloc les unitats familiars amb menors de 5 anys a càrrec, si persisteix l'empat es prioritzarà les unitats familiars amb més menors a càrrec, i si es manté l'empat el que tingui major excés de puntuació a la valoració social.

Capítol IV. PLA D'INTERVENCIÓ

Article 11. El Pla d'intervenció

En funció de la situació del destinatari, per poder accedir als habitatges del servei d'allotjament temporal d'urgència o d'inclusió social és condició indispensable que els adjudicataris acceptin i signin el pla d'intervenció.

El pla d'intervenció és el document d'obligada acceptació i subscripció per a les persones

adjudicatàries d'un habitatge d'emergència social o un habitatge de protecció oficial amb prioritització social, en el qual es fixen els requisits, condicions i compromisos que han de complir les persones adjudicatàries.

El compliment d'aquests requisits, condicions i compromisos assumits per les persones adjudicatàries amb l'acceptació de l'acord social serà objecte de seguiment per part dels Serveis Socials Bàsics de l'Ajuntament de Castelldefels.

L'incompliment dels requisits, condicions i compromisos establerts a l'acord social per part de les persones adjudicatàries o beneficiàries, així com també l'incompliment de les condicions contractuals de la cessió d'ús o el lloguer d'habitatge, serà motiu de rescissió del contracte.

Capítol V. RELACIÓ D'ÚS

Article 12. Règim jurídic

El règim jurídic s'entendrà subjecte a la Llei d'arrendaments urbans 29/1994, de 24 de novembre, pel que fa referència a l'Article 3 Arrendament per a ús diferent de l'habitatge que es regeixen per la voluntat de les parts i supletòriament, pel que disposa el Codi Civil.

La relació jurídica entre les parts es gestionarà mitjançant contractes de lloguer assistencials.

Article 13. Durada

Segons les modalitats dels arrendaments dels habitatges es pactaran diferents terminis.

Habitatges d'acolliment d'urgència

La durada d'aquesta modalitat no haurà d'excedir el termini màxim de 6 mesos, amb l'objectiu de garantir l'allotjament fins que no es resolgui la residència estable per via de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya.

En els casos que per motius aliens a la persona beneficiària no s'hagi pogut adjudicar l'habitatge, els Serveis Socials Bàsics valoraran d'ofici la pròrroga de 6 mesos addicionals. Finalitzat el primer any, els Serveis Socials Bàsics, a petició de la persona beneficiària, proposaran a la Mesa de valoració i seguiment la seva pròrroga anual fins a un màxim de dos anys, sempre i quan la persona arrendatària no hagi millorat la seva situació social i econòmica i aquest fet no li hagi permès trobar una alternativa habitacional.

S'entén que la persona no ha millorat la seva situació social i econòmica si la puntuació obtinguda en la valoració social i econòmica és la mateixa i o superior.

La persona adjudicatària haurà de continuar complint amb els requisits d'accés excepte en tot allò relacionat amb la necessitat d'habitatge.

Els arrendataris estan obligats a comunicar, de forma immediata, qualsevol modificació de les circumstàncies personals, econòmiques o socials al·legades en el moment de sol·licitud de l'habitatge. A aquests efectes l'Ajuntament pot requerir-los en qualsevol moment perquè aportin la documentació prevista a la data de la petició de la pròrroga.

Habitatges d'inclusió social

La durada inicial serà d'un any i es podrà prorrogar fins a un màxim de 3 anys.

Arribada la data de venciment del contracte els Serveis Socials Bàsics, a petició de la persona beneficiària, proposaran a la Mesa de valoració i seguiment la seva renovació d'any en any fins a un màxim de 3 anys més, sempre i quan la persona arrendatària no hagi millorat la seva situació social i econòmica i aquest fet no li hagi permès trobar una alternativa habitacional.

S'entén que la persona no ha millorat la seva situació social i econòmica si la puntuació obtinguda en la valoració social i econòmica és la mateixa i o superior.

La persona adjudicatària haurà de continuar complint amb els requisits d'accés excepte en tot allò relacionat amb la necessitat d'habitatge.

Quan els contractes de lloguer o cessió es facin dins el marc d'un programa públic d'habitatge o d'un conveni de col·laboració amb alguna entitat financera o del tercer sector, la seva durada serà la que es determini en el document que fixi les seves condicions.

Article 14. Sol·licitud i tramitació de la pròrroga

Per tal de poder optar a la pròrroga del lloguer o de la cessió, la persona titular ho haurà de sol·licitar mitjançant escrit presentat davant del Registre General de l'Ajuntament de Castelldefels, segons el model normalitzat, i amb una antelació d'un mes a la data de venciment del contracte.

La sol·licitud haurà d'anar acompanyada de la documentació acreditativa que es continua complint totes les condicions que van motivar la cessió d'ús de l'habitatge.

El Servei d'Habitatge tramitarà la sol·licitud de pròrroga d'acord amb el procediment establert al capítol 3 d'aquest Reglament.

Article 15. Preu

La renda mensual màxima no pot superar:

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

Article 16. Despeses associades a l'ús de l'habitatge

Són a càrrec del llogater les despeses dels subministraments, de comunitat, l'impost sobre béns immobles i qualsevol altra taxa, càrrega o impost que gravi l'habitatge en cada moment. En la formalització del contracte s'hi ha de fer constar aquesta circumstància i s'hi ha d'indicar l'import anual d'aquestes despeses a la data del contracte. Aquests imports s'han d'actualitzar anualment per tal d'adequar-los a l'import real de les despeses i taxes, amb els límits establerts per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Article 17. Sistema de pagament

Les persones i unitats de convivència usuàries dels habitatges del servei d'allotjament temporal d'urgència han de pagar el preu de l'habitatge o de l'habitació dins els cinc primers dies del mes mitjançant al compte que s'especifiqui al document que reculli la relació contractual. Cada mensualitat s'ha d'efectuar a mes corrent.

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

Article 18. Impagaments

- a) En el cas d'impagament es procedirà d'acord amb el que estableixi en funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge.
- b) En cas que es mantingui la morositat o esdevingui crònica, els Serveis Socials Bàsics han d'avaluar la situació per tal d'eleva una proposta a la Comissió de Valoració i seguiment.
- c) En última instància, esgotades les vies anteriors, es procedirà al desnonament, que serà administratiu per al cas d'un bé de domini públic de servei públic, o mitjançant alguna de les fórmules admeses a la legislació vigent que s'adeqüin a cada cas concret.

ANNEX: GLOSSARI D'HABITATGE SOCIAL

Alberg social

És un establiment destinat a la prestació d'un servei d'acolliment residencial temporal i de suport a persones adultes en situació d'exclusió social que no disposen de condicions sociofamiliars i d'atenció per romandre al seu habitatge o que no en disposen.

Els col·lectius destinataris són les persones adultes en situació d'exclusió social i les persones transeünts.

Allotjament col·lectiu protegit

És una construcció d'ús residencial col·lectiu o d'ús d'allotjament comunitari temporal que té com a finalitat proporcionar allotjament a persones amb necessitats especials d'allotjament de caràcter transitori, i necessitats de serveis o tutela. Els allotjaments col·lectius protegits poden ser d'iniciativa pública o privada.

Ha de tenir unes superfícies útils mínimes de 15 m² quan es destinin a la persona ocupant, i de 25 m² per a 2 persones ocupants.

Aquestes edificacions no es poden qualificar com habitatges i no han d'obtenir cèdula d'habitabilitat, però estan subjectes a obtenir la qualificació administrativa i poden acollir al mateix sistema d'ajuts que els habitatges amb protecció oficial.

Els allotjaments col·lectius protegits es regulen i han de complir tota una sèrie de condicions que es desenvolupen a l'article 58 i següents, del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Exclusió residencial

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

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

Fons d'habitatges de lloguer destinats a polítiques socials

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

Habitatge

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

Habitatge habitual

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

Habitatge gestionat per la Borsa de Mediació Social.

És l'habitatge titularitat de persones físiques o jurídiques cedit a l'Administració per a la seva gestió a través de les borses de mediació, per posar-los a lloguer adreçats a les persones i les unitats de convivència amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat de l'habitatge, a canvi de garantir-ne el manteniment i el cobrament dels lloguers.

El conjunt d'aquestes borses de mediació per al lloguer social constitueix la Xarxa de mediació per al lloguer social que dona cobertura als diversos àmbits territorials de Catalunya, i està subvencionada pel Govern i pot ésser integrada per administracions públiques locals, entitats sense ànim de lucre o agents vinculats amb l'habitatge.

Els estímuls als propietaris i els inversors poden consistir en garanties i avals per al cobrament i en ajuts per a la posada en condicions d'habitabilitat.

Els sol·licitants d'habitatges obtinguts pel sistema de mediació han d'estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. Es regula als articles 16 i següents del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i article 69 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Habitatge amb protecció oficial

És l'habitatge que se subjecta a les característiques i les condicions que estableixen els articles 77 i següents, de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, als articles 41 i següent del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i articles 14 i següents del Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment de lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria, i la regeneració i renovació urbana, 2013-2016, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal d'acord amb el procediment específic establert per reglament.

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

Habitatges destinat a polítiques socials o habitatge social

Són els que tenen la condició d'habitatges socials als efectes de l'homologació amb la normativa europea en matèria d'habitatge, tant si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació, com si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació i cessió. S'enumeren a l'article 74 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que considera habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

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

La Resolució del parlament Europeu, de 11 de juny de 2013, sobre l'habitatge social, la Unió Europea, a l'apartat A i C, considera que l'accés a l'habitatge social constitueix un dret fonamental que pot considerar-se com una condició prèvia per exercir i obtenir l'accés als demès drets fonamentals i a una vida digna; i fa referència a l'habitatge assequible, adequat i

segur com una eina adequada per aconseguir la justícia i la cohesió social, i que la inversió en un habitatge assequible constitueix un requisit previ per una major mobilitat laboral i majors oportunitats de treball.

Habitatge d'emergència o urgència

És l'habitatge adreçat a cobrir les necessitats de les persones o unitats de convivència que es troben en situació d'emergència. L'habitatge d'emergència, segons la legislació sectorial en habitatge, s'assimila l'habitatge d'urgència als efectes de la legislació sectorial de serveis socials.

La legislació sectorial de Serveis Socials considera situació d'urgència social la situació de risc social, que posa en perill la cobertura de les necessitats més bàsiques per a la vida com són l'alimentació i l'allotjament i la integritat de les persones, i entén com a situació d'emergència social aquelles situacions imprevistes que posen en marxa el Pla municipal de emergències, en el qual està determinat el paper que han de tenir els Serveis socials d'atenció primària, segons l'article 9, del Decret 27/2003, de 21 de gener, de l'atenció social primària.

Habitatge d'inclusió o inserció

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

És gestionada per administracions públiques o per entitats sense afany de lucre, que han de tenir com a finalitat social l'atenció a persones amb el risc d'exclusió, en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació. Poden ser de titularitat de l'entitat gestora o d'un tercer, públic o privat, que li cedeix la seva gestió.

Es destina a atendre persones que presenten problemes d'inserció que requereixen una atenció especial, seguiment i tutela especialitzats durant un període de temps i a atendre persones llogateres d'infrahabitatges o habitatges sobreocupats.

S'entén per persones que requereixen una atenció especial les persones que formen part dels següents col·lectius: persones sense llar, les dones afectades per la violència masclista, les persones amb drogodependències, les persones amb trastorn mental, les persones perceptores de prestacions molt baixes, els joves extutelats i uns altres en situacions anàlogues que requereixen una especial atenció, tutela o suport especialitzat.

La gestió dels habitatges d'inserció s'articula mitjançant la Xarxa d'habitatges d'inserció social (XHIS), integrada per les entitats sense ànim de lucre que gestionen els habitatges d'inserció, que tenen la consideració d'entitats gestores de programes públics de suport a l'habitatge i es poden acollir als beneficis fiscals que, si escau, els corresponguin.

Es defineix i regula a la legislació sectorial d'habitatge, article 3.i, 70, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i article 22 i següents del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Habitatge dotacional públic

És el destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial que resultin de la memòria social del planejament urbanístic, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar.

La superfície d'aquests habitatges és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.

Els habitatges dotacionals públics es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

Es defineix i regula a la legislació sectorial d'habitatge, article 3.j, 18, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Es regula també a la legislació sectorial d'urbanisme, com el sistema urbanístic segons l'article 34.4, del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Habitatge sobreocupat

És l'habitatge en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn, segons l'article 3.e., de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Es qualifica com utilització anòmala per l'article 41.1.b) de dita disposició.

El Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, estableix en l'article 4.1 amb la finalitat de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que preveu la Llei del dret a l'habitatge, el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la superfície d'aquestes, amb aplicació dels paràmetres següents:

- 1 persona per habitació $\geq 5 \text{ m}^2$
- 2 persones per habitació $\geq 8 \text{ m}^2$
- 3 persones per habitació $\geq 12 \text{ m}^2$
- 2 persones en habitatges sense habitacions i únicament amb espai d'ús comú (E, M, E-M o E-M-C).

Housing First (Primer la llar)

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

Indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC)

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

Informe social

El Codi deontològic del Treball Social, el defineix com: "Dictamen tècnic que serveix d'instrument documental que elabora i signatura amb caràcter exclusiu el professional del Treball Social. El seu contingut es deriva de l'estudi, a través de l'observació i l'entrevista, on queda reflectida en síntesi la situació objecte, valoració, un dictamen tècnic i una proposta d'intervenció professional".

La peculiar importància de l'Informe Social radica en el fet que no és només un dictamen professional, sinó que s'emet per a ser executat i la persona destinatària, a través d'aquest, pot percebre o no determinats serveis i prestacions o veure afectada la seva situació personal, familiar o jurídica. Té transcendència per a drets fonamentals de la persona, relacionats amb el seu benestar (social, de la salut, de la seva seguretat jurídica o relacions familiars, entre diverses qüestions més).

Infrahabitatge

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

Lloguer just

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

Lloguer social

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

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

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

Necessitat d'habitatge

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

Ocupació sense títol habilitant

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

Persones amb necessitats o problemàtica especial d'habitatge

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

Pobresa energètica

És la impossibilitat de mantenir l'habitatge a una temperatura adequada per no poder fer front a les factures dels subministraments de llum, aigua o gas.

La Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica la defineix com la dificultat per a afrontar les factures dels subministraments bàsics d'electricitat, gas i aigua.

Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial

És un registre públic que compleix les funcions de proporcionar informació a les administracions sobre les necessitats reals i la distribució territorial d'habitatges amb protecció oficial, proporcionar informació útil i fiable per establir indicadors de gènere, proporcionar informació als usuaris sobre el parc existent d'habitatges amb protecció oficial i

promoure la transparència en la gestió i constituir la base operativa per adjudicar els habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, sigui en primeres o posteriors adjudicacions d'habitatges protegits amb aquest règim.

Cal la seva inscripció per ser persona adjudicatària d'un habitatge amb protecció oficial o un habitatge de la Xarxa de mediació per al lloguer social en la modalitat de demanda corresponent, exceptuant-se d'aquest requisit les adjudicacions destinades a fer front a les situacions d'emergència en el marc de les prestacions que corresponen als serveis d'assistència i benestar socials. Es regula als articles 92 i següents de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Sectors preferents

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

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

Sense llar

És la persona o la unitat de convivència amb manca manifesta d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge, i pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per viure de manera autònoma. També tenen la condició de sense llar les persones que han estat objecte d'un procés de desnonament motivat per la impossibilitat acreditada de satisfer el lloguer. Segons l'article 3.m, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Servei d'interès general

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

Situacions d'emergència econòmica

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

Unitat de convivència

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

ANNEX 1: Model de sol·licitud

SOL·LICITUD D'ENTRADA A LA COMISSIÓ DE VALORACIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES EN SITUACIONS D'EMERGÈNCIES ECONÒMIQUES I SOCIALS DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLDEFELS

Dades de la persona sol·licitant

Nom i cognoms: _____

NIF/NIE: _____

Domicili: _____

Població: _____ Codi Postal: _____

Telèfon: _____

Adreça electrònica: _____

Domicili per a notificacions (en cas que sigui diferent de l'adreça de residència):

Conforme al que estableix la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, l'Ajuntament us podrà enviar notificacions telemàtiques relacionades amb aquesta sol·licitud al correu electrònic facilitat.

- Si preferiu rebre les notificacions per correu certificat, marqueu aquesta casella (només persones físiques).

Motius que generen la situació d'emergència econòmica i/o social

- Persones en procés de ser desnonades de llur habitatge habitual amb un títol jurídic habilitant per execució hipotecària, per desnonament per manca de pagament o expiració de contracte, 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.
- Persones residents a llur habitatge habitual sense un títol jurídic habilitant que acrediti cap dret sobre el mateix habitatge, però amb un procés judicial en curs; s'acrediti la situació de vulnerabilitat de la unitat de convivència i l'empadronament en el municipi de Castelldefels de forma continuada durant els darrers 2 anys.
- Persones sense llar.
- Persones sense habitatge que disposen d'un espai físic encara que aquest no tingui les condicions necessàries de privacitat per ser considerat com un espai propi, viu en un habitatge de familiars, coneguts o un recurs social o sanitari temporal.
- Persones allotjades en un habitatge inadequat: quan la persona viu en un espai que no reuneix les condicions adequades per a l'habitabilitat. Disposa, per tant, d'un espai físic on pot desenvolupar la seva vida privada, amb permís legal d'utilització o ostentant-ne la propietat, però amb les dificultats resultants del seu deteriorament d'acord amb la normativa vigent que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- 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, i que tinguin risc de ser desallotjades de l'immoble, per perill imminent, per l'autoritat competent, sempre que no sigui possible jurídicament l'exigència del real·lotjament i el dret de retorn dels ocupants legals a càrrec de la propietat de l'immoble, d'acord amb l'article 34 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a

l'habitatge.

AUTORITZACIÓ DE CONSULTA DE DADES A ALTRES ADMINISTRACIONS

Autoritzo a l'Ajuntament de Castelldefels perquè, a fi de verificar telemàticament tot allò declarat i actualitzar, si escau, l'adequat compliment i manteniment de totes les condicions necessàries per a l'accés a l'habitatge d'emergències econòmiques i socials sol·licitat, i també les prohibicions i limitacions imposades per la legislació a les persones adjudicatàries d'aquests habitatges, efectui les gestions descrites a continuació:

1. Sol·licitar a l'Administració Tributària la comprovació de la Declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques presentada en període voluntari, i, si s'escau, de les declaracions complementàries o rectificades presentades fora del període esmentat.
2. En el cas de persones en situació d'atur, sol·licitar al Servei d'Ocupació de Catalunya i al Servicio Estatal de Empleo Público resolució/certificat de prestació que en detalli l'import i el període de cobrament.
3. En el cas de persones beneficiàries d'ajuts, prestacions o pensions, sol·licitar a l'Institut Nacional de la Seguretat Social certificat o resolució que acrediti la percepció de pensió o ajut que en detalli l'import i el període de cobrament.
4. Sol·licitar al Departament Drets Socials els certificats de discapacitat que superin el grau de 33%, de qualsevol dels membres de la unitat de convivència.
5. Sol·licitar a la Direcció General d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya la comprovació de la inexistència de percepció de finançament qualificat a l'empara dels plans d'habitatge, durant els deu anys anteriors a la sol·licitud actual.
6. Consultar la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial.
7. Facilitar les dades aportades quan altra administració o organisme les requereixi per fer els tràmits en què sóc part interessada.
8. Consultar al Cadastre que cap membre de la unitat familiar es titular d'un habitatge en propietat o usdefruit o no és titular d'un dret real d'ús o gaudi sobre cap habitatge.

Declaro haver informat a tots/es i cadascun/a dels membres de la unitat de convivència de la presentació d'aquesta sol·licitud, i que han accedit a què es consulti la informació de les seves dades. En cas que alguna persona s'hi hagi oposat, serà necessari aportar la documentació acreditativa d'ingressos i altres circumstàncies que s'al·leguen. Si escau, indiqueu el nom de la persona/es que s'hi ha/n oposat:

En el cas que no vulgueu donar l'autorització, marqueu la casella següent:

DENEGO el meu consentiment a fer les consultes detallades.

SOL·LICITO:

L'admissió de la sol·licitud per a la Comissió de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Castelldefels

Signatura,
Castelldefels, ___ d _____ de 20__

D'acord amb el Reglament General de Protecció de Dades (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (en endavant Reglament General de Protecció de Dades o RGPD) i la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i de garantia dels drets digitals (LOPDGDD), l'informem que les seves dades seran tractades en gestionar la seva sol·licitud. El tractament és responsabilitat de l'Ajuntament de Castelldefels. La base jurídica és el seu consentiment i les competències municipals en l'àmbit de Serveis Socials. Les seves no seran cedides a tercers fora de l'àmbit necessari per a la prestació del servei. Per a més informació, consulti la nostra política de privacitat al web www.castelldefels.org

Així mateix s'informa de la possibilitat d'exercir els seus drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, portabilitat i limitació de les dades mitjançant la remissió d'un escrit dirigit a l'Oficina d'Atenció Ciutadana (OAC) de l'Ajuntament de Castelldefels (Exercici de drets) o al Delegat de Protecció de Dades a la següent adreça: Ajuntament de Castelldefels, Plaça de l'Església, núm. 1, 08860 Castelldefels (Barcelona), o mitjançant instància general a la Seu Electrònica, indicant "Tutela de Drets". Amb la vostra signatura, autoritzeu a la unitat responsable del fitxer per al tractament de les vostres dades amb les finalitats indicades.

DOCUMENTS A ADJUNTAR A LA SOL·LICITUD

Documentació relativa a les circumstàncies personals de la unitat de convivència:

- DNI, NIE o passaport de tots els membres de la unitat de convivència obligats legalment a tenir-lo, amb el corresponent permís de residència vigent.
- Llibre de família o document que el substitueixi.
- Certificat d'empadronament i de convivència.
- En cas de família monoparental, carnet de família monoparental.
- En cas d'acolliment de llarga durada o permanent d'un menor, document acreditatiu.
- En cas de família nombrosa, títol de família nombrosa.
- Si és procedent, certificats de discapacitat i/o mobilitat reduïda o valoració de dependència de qualsevol dels membres de la unitat de convivència.
- En cas d'unitats familiars que estan separades o divorciades, han d'acreditar la separació o el divorci amb interlocutòria de mesures provisionals, sentència, conveni regulador o acord ratificat judicialment on consti informació sobre els pactes relatius a la guarda i custòdia dels fills, atribució de l'habitatge i acords econòmics.

Documentació acreditativa dels ingressos i de la situació laboral de totes les persones en edat laboral:

- Declaració de la renda de l'any fiscal anterior o certificat d'imputació d'ingressos de tots els membres de la unitat de convivència majors de 16 anys. En el cas que no hi hagi obligació de presentar la declaració, declaració responsable dels ingressos i certificat d'ingressos i retencions emesos per l'empresa o les empreses en les quals es treballi o s'hagi treballat. Informe actualitzat de vida laboral emès per la Tresoreria General de la Seguretat Social de tots els membres de la família majors de 16 anys.
- Contracte de treball i nòmines dels darrers sis mesos de tots els membres de la família en actiu, així com la carta de finalització de contracte i/o acomiadament de la darrera feina en cas que la persona sol·licitant es trobi en situació d'atur, i de totes les persones en edat laboral que hi conviu.
- Certificat o certificats que acreditin la percepció d'una pensió emesos per l'INSS, en cas que la persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència sigui pensionista o, en el seu

cas, certificat negatiu.

- Certificat de pensions, ajuts o prestacions públiques emès per l'organisme corresponent de la Seguretat Social o, en el seu cas, certificat de prestacions socials emès pel Departament competent de la Generalitat de Catalunya.
- En cas d'unitats familiars que estan separades o divorciades, han d'acreditar pels mitjans indicats a l'apartat a) el cobrament o pagament de les pensions compensatòries d'aliments o, en el seu defecte, la reclamació judicial per fer-ne efectiva l'obligació.
- Resolució d'atorgament i pròrrogues dels ajuts i/o de les prestacions que estiguin percebent (ajuts al lloguer, renda garantida de ciutadania, ingrés mínim vital, atur, subsidi...).
- Extractes bancaris dels sis mesos anteriors de tots els comptes dels quals sigui titular qualsevol dels membres de la unitat de convivència i amb declaració jurada.
- Demanda d'ocupació en cas de trobar-se sense feina. Inscripció en el Servei d'ocupació o carta de finalització del contracte o d'acomiadament.
- En el cas, de treballadors per compte propi (autònoms), última liquidació trimestral de l'IRPF i IVA / butlletí de cotització a la Seguretat Social, i declaració anual d'IVA.
- Declaració responsable d'ingressos reals, en model normalitzat, conforme no es reben més ingressos dels declarats.

Documentació relacionada amb la necessitat d'habitatge, el procediment judicial i la situació d'emergència:

- En el cas de violència de gènere, documentació que ho acrediti segons la Llei 5/2008, de 24 d'abril, del dret de les dones a eradicar la violència masclista.
- Per a procediments d'execució hipotecària: notificació judicial d'execució, sentència judicial o altra documentació relativa al procediment judicial. Per a les situacions de dació en pagament, acord o lliurament de l'habitatge: escriptures de constitució de la hipoteca i de la compravenda i els tres darrers rebuts hipotecaris.
- Per a procediments de desnonament per impagament de lloguer: document acreditatiu de la data de llançament, sentència judicial o altra documentació relativa al procediment judicial, contracte de lloguer i els tres darrers rebuts.

Altra documentació:

- Resolució favorable de la Mesa de valoració per a situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya (en cas de sol·licitud de la modalitat d'habitatge d'acolliment d'urgència s'admetrà la Sol·licitud d'habitatge de la Mesa de valoració per a situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya).
- Certificat d'inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya.
- Certificat Cadastral en què consti que cap membre de la unitat familiar es titular d'un habitatge en propietat o usdefruit o no és titular d'un dret real d'ús o gaudi sobre cap habitatge, o autorització (adjunta a la sol·licitud) de consulta per part de l'Ajuntament de Castelldefels.
- Qualsevol altra documentació que es pugui considerar necessària per comprovar que es reuneixen els requisits establerts i/o la situació al·legada.

.....
.....

D'acord amb les previsions de l'article 28.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, els interessats tenen dret a no aportar documents que ja es trobin en poder de l'Ajuntament o hagin estat elaborats per qualsevol altra Administració. L'Ajuntament podrà consultar o recaptar aquests documents tret que l'interessat

s'oposés.

ANNEX 1.1 : DADES PERSONALS I ECONÒMIQUES DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA

Dades de la unitat de convivència

Família nombrosa: 3 fills 4 fills 5 ó més fills Altres supòsits

Família monoparental

Necessitat d'habitatge adaptat

Dades de la persona sol·licitant

Nom i cognoms:

NIF/NIE/Passaport:

Residència permanent: sí no

Sexe: Home Dona

Data naixement:

Discapacitat grau igual o superior al 33%: sí no Amb mobilitat reduïda: sí no

Ha presentat declaració de l'IRPF: sí no Ingressos:

Situació laboral: Activa Aturada Pensionista Altres

Teniu aprovat cap ajut o prestació? sí no Quin?:

Membres de la unitat de convivència majors de 16 anys

1. Dades de la primera persona convivent

Nom i cognoms:

NIF/NIE/Passaport:

Residència permanent: sí no

Sexe: Home Dona

Data naixement:

Discapacitat grau igual o superior al 33%: sí no Amb mobilitat reduïda: sí no

Ha presentat declaració de l'IRPF: sí no Ingressos:

Situació laboral: Activa Aturada Pensionista Altres

Teniu aprovat cap ajut o prestació? sí no Quin?:

2. Dades de la segona persona convivent

Nom i cognoms:

NIF/NIE/Passaport:

Residència permanent: sí no

Sexe: Home Dona

Data naixement:

Discapacitat grau igual o superior al 33%: sí no Amb mobilitat reduïda: sí no

Ha presentat declaració de l'IRPF: sí no Ingressos:

Situació laboral: Activa Aturada Pensionista Altres

Teniu aprovat cap ajut o prestació? sí no Quin?:

3. Dades de la tercera persona convivent

Nom i cognoms:

NIF/NIE/Passaport:

Residència permanent: sí no

Sexe: Home Dona

Data naixement:

Discapacitat grau igual o superior al 33%: sí no Amb mobilitat reduïda: sí no

Ha presentat declaració de l'IRPF: sí no Ingressos:

Situació laboral: Activa Aturada Pensionista Altres

Teniu aprovat cap ajut o prestació? sí no Quin?:

4. Dades de la quarta persona convivent

Nom i cognoms:

NIF/NIE/Passaport:

Residència permanent: sí noSexe: Home Dona

Data naixement:

Discapacitat grau igual o superior al 33%: sí no Amb mobilitat reduïda: sí noHa presentat declaració de l'IRPF: sí no Ingressos:Situació laboral: Activa Aturada Pensionista AltresTeniu aprovat cap ajut o prestació? sí no Quin?:

5. Dades de la cinquena persona convivent

Nom i cognoms:

NIF/NIE/Passaport:

Residència permanent: sí noSexe: Home Dona

Data naixement:

Discapacitat grau igual o superior al 33%: sí no Amb mobilitat reduïda: sí noHa presentat declaració de l'IRPF: sí no Ingressos:Situació laboral: Activa Aturada Pensionista AltresTeniu aprovat cap ajut o prestació? sí no Quin?:

6. Dades de la sisena persona convivent

Nom i cognoms:

NIF/NIE/Passaport:

Residència permanent: sí noSexe: Home Dona

Data naixement:

Discapacitat grau igual o superior al 33%: sí no Amb mobilitat reduïda: sí noHa presentat declaració de l'IRPF: sí no Ingressos:Situació laboral: Activa Aturada Pensionista AltresTeniu aprovat cap ajut o prestació? sí no Quin?:

7. Dades de la setena persona convivent

Nom i cognoms:

NIF/NIE/Passaport:

Residència permanent: sí noSexe: Home Dona

Data naixement:

Discapacitat grau igual o superior al 33%: sí no Amb mobilitat reduïda: sí noHa presentat declaració de l'IRPF: sí no Ingressos:Situació laboral: Activa Aturada Pensionista AltresTeniu aprovat cap ajut o prestació? sí no Quin?:
