



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

ÍNDEX

PREÀMBUL

MARC LEGAL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

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

CAPÍTOL II. PERSONES DESTINATÀRIES I ACCESSIBILITAT

- Article 4. Persones destinatàries
- Article 5. Requisits d'accés
- Article 6. Exclusions

CAPÍTOL III. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ

- Article 7. Comissió de valoració i assignació

SECCIÓ I. Procediment d'admissió i valoració per la inclusió a la borsa de sol·licitants d'habitatges de lloguer d'inclusió social

- Article 8. Presentació de la sol·licitud d'admissió a la borsa
- Article 9. Documentació
- Article 10. Procediment de valoració de les sol·licituds
- Article 11. Criteris de valoració

SECCIÓ II. Procediment d'assignació dels habitatges de lloguer d'inclusió social

- Article 12. Procediment d'assignació

CAPÍTOL IV. PLA D'INTERVENCIÓ

- Article 13. Pla d'intervenció

CAPÍTOL V. RELACIÓ D'ÚS

- Article 14. Règim jurídic
- Article 15. Durada
- Article 16. Sol·licitud i tramitació de la pròrroga
- Article 17. Preu
- Article 18. Despeses associades a l'ús de l'habitatge
- Article 19. Sistema de pagament
- Article 20. Impagaments
- Article 21. Finalització del contracte

CAPÍTOL VI. PROTECCIÓ DE DADES I TRANSPARÈNCIA

Article 22. Protecció de dades

Article 23. Transparència

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Adaptació a normativa de rang superior.

Segona. Aprovació d'Instruccions de Desenvolupament.

Tercera. Primera sessió de la Comissió de valoració i assignació

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

DISPOSICIÓ FINAL

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

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 persones que requereixen una atenció especial.

L'article 70 del mateix 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 poders 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 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.

Per aquest motiu, l'exclusió residencial ha esdevingut, als darrers temps, un dels problemes socials més importants entre la població vulnerable, i ha estat definida legalment per la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, com "la situació en què es troben les persones o unitats familiars que no disposen d'habitatge, o han perdut la propietat o la possessió immediata de l'immoble que és llur habitatge, i que no tenen un habitatge alternatiu ni ingressos suficients per a aconseguir-ne un de digne i adequat".

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, aquest 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.

Per això l'Ajuntament de Castelldefels es proposa la regulació per a l'accés a l'allotjament per a persones o unitats de convivència en situació de vulnerabilitat. Mitjançant aquest 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 risc de pèrdua de l'habitatge. Així, en aquest document es regula, atenent els principis de transparència i proporcionalitat, les persones destinatàries, 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.

En matèria de procediment, allò que no estigui previst en aquesta normativa es regirà pel que disposen la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i procediment de les administracions de Catalunya, la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals o normatives que les substitueixin.

El reglament es compon d'un preàmbul, 6 capítols dividits en 23 articles, tres disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria, una disposició final 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.
- 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.
- Reial Decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021.
- Resolució TES/987/2019, de 15 d'abril, per la qual es publica el Reglament de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Normativa dels drets de la infància

- La Convenció sobre els Drets de l'Infant de les Nacions Unides, aprovada en la seva Resolució 44/25, de 20 de novembre de 1989.
- La Llei 14/2010, de 27 de maig, dels drets i oportunitats en la infància i l'adolescència.
- La Llei Orgànica 8/2021, de 4 de juny, de protecció integral a la infància i l'adolescència davant la violència.

Normativa juridicopatrimonial

- 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 al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual 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

Article 1. Objecte

Aquest reglament té per objecte definir les característiques dels habitatges, les persones destinatàries 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 servei

L'Ajuntament de Castelldefels ha de prestar el servei d'oferiment de recurs d'allotjament d'inclusió social amb caràcter temporal, 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 de vulnerabilitat social greu amb necessitat de suport socioeducatiu definit pels Serveis Socials Bàsics.

L'Ajuntament de Castelldefels prestarà el servei a través de contractes de lloguer assistencial o de cessió d'ús per tal de cobrir les necessitats residencials dels col·lectius a qui van dirigits.

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 sector i, si s'escau, amb altres organismes oficials amb què crea un Fons d'habitatge per a polítiques socials i amb el qual pretén donar cobertura a aquestes necessitats segons el marc legal del dret a l'habitatge.

La relació d'habitatges d'allotjament temporal 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.

Els habitatges i/o allotjaments podran ser cedits en règim compartit en funció de les necessitats a cobrir i el perfil de les persones adjudicatàries. Aquesta modalitat d'habitatges quedarà emmarcada dins d'un programa en què participi una entitat del tercer sector social, amb qui se signarà un conveni de col·laboració, i comptarà amb l'acompanyament socioeducatiu per part de seus professionals.

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.

En el supòsit que l'Ajuntament adquireixi habitatges en què hi resideixin persones en el moment de l'adquisició en virtut de contracte de lloguer, o altra forma de cessió d'ús prevista en l'ordenament jurídic:

a) L'Ajuntament se subrogarà en la posició jurídica de la part venedora de l'immoble, en el contracte subscrit amb les persones que resideixen a l'habitatge, i durant la vigència del contracte.

b) En el moment que el contracte finalitzi la seva vigència, l'habitatge formarà part del parc d'habitatges de l'Ajuntament i s'adjudicarà segons les normes previstes en aquest document. Les persones que ocupaven el pis l'hauran d'abandonar al finalitzar la vigència del títol que en permetia l'ús.

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 d'inclusió social 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 al real·lotjament 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 habilitant que acrediti cap dret sobre el mateix habitatge, sempre que disposin de data de desnonament i s'acrediti la situació de vulnerabilitat de la unitat de convivència.

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 dones que estiguin en situació de violència masclista, així com els casos de violència en l'àmbit familiar i en l'àmbit social o comunitari.

e) Que a l'habitatge visquin menors d'edat, gent gran o persones en situació de desemparament en condicions higièniques i sanitàries o de seguretat precàries.

f) Que la persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència tingui la consideració de pacient crònic o estigui afectat per problemes de salut greus, agreujats per les condicions físiques i higièniques deficitàries de l'habitatge, sempre que la propietat de l'immoble no pugui esmenar-les pels procediments tècnics habituals.

g) Les persones amb discapacitats sobrevingudes reconegudes oficialment, i unitats de convivència amb persones amb gran dependència, que els sigui inviable seguir en l'habitatge resident a causa d'un canvi sobrevingut o empitjorament en les capacitats

funcionals i que requereixin d'un habitatge adaptat a les noves necessitats.

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

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.

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, amb independència de la relació existent entre totes elles. També aquelles que constin al llibre de família, tot i que no estiguin empadronades al mateix habitatge.

Article 5. Requisits d'accés

Les persones sol·licitants que es trobin en les situacions descrites a l'article anterior, per accedir a un pis d'inclusió social hauran de complir els requisits següents:

1. 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 no comunitàries, cal tenir el permís de residència vigent o complir els requisits establerts en la normativa vigent d'estrangeria, i d'acollida i integració de les persones immigrades.
2. El/la sol·licitant ha de tenir una edat igual o superior als 18 anys o ser menor emancipat.
3. El/la sol·licitant i tots els membres de la unitat de convivència han d'estar empadronats al municipi de Castelldefels i demostrar una residència mínima continuada al municipi durant els darrers dos anys anteriors a la sol·licitud que acreditarà amb l'empadronament, o de tres anys de forma discontinua en els cinc anys immediatament anteriors a la data de la sol·licitud.
4. Tenir, els darrers 6 mesos anteriors a la presentació de la sol·licitud, uns ingressos econòmics iguals o inferiors, per al conjunt de la unitat de convivència, a:
 - a. 2 vegades l'IRSC ponderat, si es tracta de persones que viuen soles.
 - b. 2,5 vegades l'IRSC ponderat, si es tracta d'unitats de convivència.
 - c. 3 vegades l'IRSC ponderat, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència.

La ponderació dels ingressos es fa en funció del nombre de membres que componen la unitat de convivència i de la zona geogràfica on resideixi (d'acord amb les Taules d'ingressos de referència per als ajuts o serveis en matèria d'habitatge que publica el Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya).

Es comptabilitzaran qualsevol mena d'ingressos de la persona sol·licitant i del conjunt de la unitat de convivència, que poden ser, entre d'altres, els següents:

1. Ingressos del treball per compte aliè.
2. Beneficis i pèrdues del treball per compte propi.
3. Prestacions (inclou la pensió compensatòria) i ajuts socials.
4. Rendes de capital i de la propietat.
5. Transferències rebudes i pagades a altres llars.
6. Ingressos percebuts per infants.
7. Resultats de declaracions d'impostos.

Els ingressos i despeses referents a tota una anualitat es prorratejaran per 12 mesos per fer el còmput dels sis mesos objecte de valoració.

Queden exclosos els ajuts d'urgència de caràcter social, puntual i finalista.

5. 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.
6. 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.
7. Tenir subscrit un pla de treball, individual o per a la unitat de convivència amb els serveis socials municipals.
8. Haver tramitat la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya.
9. Excepcionalment, els serveis socials municipals faran proposta motivada a la Comissió de valoració i assignació de l'Ajuntament de Castelldefels d'aquelles unitats de convivència amb expedient obert als serveis socials, encara que no compleixin algun dels requisits esmentats anteriorment, si una norma legal amplia els supòsits de cobertura en matèria d'habitatge social.

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 d'ús.

Article 6. Exclusions

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

CAPÍTOL III. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ DE L'ACCÉS

Article 7. Comissió de valoració i assignació

1. La Comissió de valoració i assignació es reunirà un cop al mes de forma ordinària, prèvia convocatòria de la persona responsable dels Serveis Socials Bàsics, per a la realització de les funcions que li són pròpies, i com a mínim de forma trimestral o quan hi hagi un habitatge disponible per ser adjudicat.

En cas extraordinari, la presidència convocarà la Comissió, per informar de la urgència que motiva la convocatòria extraordinària.

2. Les funcions de la Comissió són les següents:

- a) Estudiar i avaluar les sol·licituds i inclusió a la borsa.
- b) Tramitar l'assignació d'habitatges d'acord amb la puntuació i l'informe emès pels Serveis Socials Bàsics.
- c) Proposar i informar sobre l'adjudicació de l'habitatge segons l'avaluació de les situacions d'emergència econòmica, social i d'habitatge de persones o unitats de convivència amb necessitats d'allotjament temporal.
- d) Seguir la gestió i el funcionament del servei.
- e) Valorar la pròrroga i la continuïtat en el recurs de les persones i/o unitats familiars.
- f) Altres que es puguin determinar.

3. La Comissió de valoració i assignació 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 dels Serveis Socials Bàsics, o la persona en qui delegui, que actuarà com a secretari o secretària.
5. Un/a tècnic/a de serveis socials designat per l'equip de Serveis Socials Bàsics, o la persona en qui delegui.
6. El/la cap de la Secció Jurídica administrativa dels Serveis Territorials, o la persona en qui delegui.
7. La persona responsable de l'Àrea Habitatge de l'empresa Serveis Ambientals Castelldefels, SAC.

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 membres de la Comissió estan sotmesos al deure de confidencialitat regulat per la normativa de protecció de dades de caràcter personal, i per la resta de normativa aplicable als òrgans col·legiats.

4. Els acords de la Comissió de valoració i assignació 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 valoració feta té el caràcter de document intern i confidencial, amb les previsions i garanties previstes en el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament 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 i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

5. Quan s'hagi de reunir per l'adjudicació d'un habitatge també podrà assistir, sense vot, un/a representant de les entitats del tercer sector que formen part de la Taula Local d'Habitatge, qui participarà de manera rotatòria.

SECCIÓ I. Procediment d'admissió i valoració per a la inclusió a la borsa de sol·licitants d'habitatges de lloguer d'inclusió social

Article 8. Presentació de la sol·licitud d'admissió a la borsa

El procediment d'admissió a la borsa no estarà subjecte a convocatòria. Les persones interessades poden presentar la sol·licitud per Registre municipal en qualsevol moment de l'any.

- a) El/la sol·licitant ha de presentar sol·licitud segons model normalitzat davant de l'Ajuntament de Castelldefels. S'ha de presentar una única sol·licitud per unitat de convivència.

La sol·licitud ha d'acompanyar la documentació que s'indica a l'article 9.

Els sol·licitants que així ho vulguin, també podran realitzar aquest tràmit mitjançant la seu electrònica. Hauran d'accedir a la pàgina web de l'Ajuntament i seguir el tràmit adient.

La tramitació de la sol·licitud no genera per si mateixa cap dret a l'adjudicació del servei.

- b) Si no s'acompanya la documentació necessària justificativa de la situació de la persona sol·licitant, els Serveis Socials Bàsics requeriran a la part interessada que presenti la documentació en el termini improrrogable de 10 dies hàbils a comptar a partir del dia següent de la notificació del requeriment.

Transcorregut el termini de 10 dies hàbils sense que la part interessada hagi presentat la documentació, es considerarà que la persona ha desistit de la sol·licitud.

De conformitat amb el que estableix l'article 28.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, les persones sol·licitants tenen dret a no aportar documents que ja es trobin en poder de l'Ajuntament o hagin estat elaborats per a qualsevol altra administració, si autoritzen

l'Ajuntament, excepte oposició expressa, per a consultar i obtenir la referida documentació.

Article 9. Documentació

La documentació s'ha de presentar juntament amb la sol·licitud segons model normalitzat a l'Oficina d'Atenció a la Ciutadania (OAC) de l'Ajuntament de Castelldefels, dirigida als Serveis Socials Municipals.

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

L'Ajuntament consultarà o obtindrà els documents següents, tret que la persona interessada s'hi oposi:

- Certificat d'empadronament i de convivència.
- Carnet de família monoparental o monomarental.
- Certificat de condició legal de persona amb discapacitat.
- Resolució de grau de dependència.
- En cas de família nombrosa, títol de família nombrosa.
- 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.
- 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.
- Resolució d'atorgament i pròrrogues dels ajuts i/o de les prestacions socials que estiguin percebent.
- Certificat d'inscripció al Servei públic d'ocupació (SOC) de Catalunya.

En el supòsit que la persona interessada s'oposés a les consultes de la informació a altres administracions, haurà de presentar la documentació a través del Registre general per a poder continuar amb els tràmits. En cas de no presentar-la, s'entendrà que la persona ha desistit de la seva sol·licitud.

En funció dels supòsits 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, si s'escau.
- En cas d'acolliment de llarga durada o permanent d'un menor, document acreditatiu.
- Si és procedent, certificats de discapacitat i/o mobilitat reduïda o resolució de la valoració de dependència de qualsevol dels membres de la unitat de convivència.
- En cas de divorci o separació, demanda judicial, sentència i/o acord ratificat judicialment, així com conveni regulador, si s'escau, en què consti informació relativa a la custòdia de les filles o fills menors i a l'assignació de l'habitatge.

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

- En el cas que no hi hagi obligació de presentar la declaració de la renda, 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.
- Contracte de treball i nòmines dels darrers sis mesos de totes les persones majors de 16 anys que integrin la unitat de convivència.
- En cas que alguna persona de la unitat de convivència sigui beneficiària d'ajuts, prestacions o pensions: certificat de pensions de l'INSS o òrgan gestor amb el detall de l'import i el període de cobrament.
- 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.
- Demanda d'ocupació en cas de trobar-se sense feina. Inscripció en el Servei d'Ocupació.
- En el cas de treballadors per compte propi (autònoms), la darrera declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques trimestral i/o la declaració del darrer exercici fiscal.
- Declaració jurada d'ingressos reals, segons model normalitzat.

c) Documentació relacionada amb l'habitatge:

- 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 document acreditatiu de lliurament de l'habitatge.
- Per a procediments de desnonament per impagament de lloguer, per extinció del termini legal o contractual, o judici verbal per precari, contracte de lloguer i documentació acreditativa del procediment judicial.
- Informe tècnic en cas de pèrdua de l'habitatge per declaració de ruïna, catàstrofe natural o emergència.
- Sol·licitud d'inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya.
- Declaració responsable conforme cap persona membre de la unitat de convivència és propietària ni titular de drets reals d'ús o gaudi de cap habitatge.

d) Documentació relativa a la situació de vulnerabilitat social:

- En casos de violència masclista, així com en situacions de violència familiar i en l'àmbit social o comunitari, s'acredita a través dels mitjans previstos en l'article 33 de la Llei 5/2008, del dret de les dones a eradicar la violència masclista.
- Informes mèdics que acreditin la situació de persones reconegudes com a pacients crònics o afectades per malalties greus, que resideixen en un habitatge sense condicions higièniques o de salubritat adequades, que agreugen l'estat de salut.

- e) Qualsevol altra documentació que es pugui considerar necessària per comprovar que es reuneixen els requisits establerts i/o la situació al·legada.

Tota la documentació que es presenti ha d'estar en vigor.

Article 10. Procediment de valoració de les sol·licituds

1. Els Serveis Socials Bàsics valoraran i puntuaran les sol·licituds completades segons la baremació indicada a l'article 11 d'aquest reglament i emetran un informe preceptiu, que és el document amb el qual es valora la situació social, econòmica, i en relació a la pèrdua o manca d'habitatge i el nivell de risc d'exclusió de la persona sol·licitant i la seva unitat de convivència.

L'informe ha d'incloure la puntuació, la descripció del fet causant que ha generat la situació, i les dades econòmiques i socials de la unitat de convivència.

2. 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. S'ha de comunicar a la persona interessada la puntuació obtinguda, que tindrà una vigència d'un any.

3. El procediment d'admissió i valoració per a la inclusió a la borsa de sol·licitants d'habitatges de lloguer d'inclusió social finalitzarà amb una resolució de l'Alcaldia, sense perjudici de delegació. S'acordarà la inadmissió o admissió a la llista, i en aquest darrer cas, s'assignarà també la puntuació obtinguda d'acord amb els criteris de l'article 11.

La proposta de resolució recollirà, en tot cas:

- a) La identificació de la persona sol·licitant i la seva unitat de convivència.
- b) La puntuació obtinguda segons el barem.
- c) El sentit de la resolució, que serà:
 - Estimatòria amb reconeixement del dret a habitatge, sense proposta d'adjudicació.
 - Desestimatòria.

L'admissió comportarà el dret de participar automàticament en el següent procés d'assignació de pis d'habitatge social que es tramiti.

Aquesta resolució posarà fi a la via administrativa.

4. La resolució d'admissió a la borsa de sol·licitants d'habitatge tindrà la vigència d'un any, a comptar des de l'endemà de la data de la resolució. Si transcorregut aquest termini les persones mantenen la seva situació de vulnerabilitat hauran de presentar una nova sol·licitud per ser valorada.

5. Les persones o unitats de convivència que presentin canvis en la seva situació susceptibles de ser valorades amb major puntuació podran presentar una nova sol·licitud. Aquesta nova resolució deixarà sense efecte l'anterior si la puntuació fos superior a la primera. En cas de ser igual o inferior, serà aplicable la primera resolució.

Article 11. Criteris de valoració

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.

a) Situació econòmica de la persona o unitat de convivència

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

Valoració econòmica

Per establir la situació econòmica, es consideraran els ingressos nets percebuts pel conjunt de membres de la unitat de convivència durant els sis mesos anteriors a la data de sol·licitud.

Per establir el còmput d'ingressos es valoraran:

1. Ingressos del treball per compte aliè.
2. Beneficis i pèrdues del treball per compte propi.
3. Prestacions i ajuts socials.
4. Rendes de capital i de la propietat.
5. Transferències rebudes i pagades a altres llars.
6. Ingressos percebuts per infants.
7. Resultats de declaracions d'impostos.

Els ingressos i despeses referents a tota una anualitat es prorratejaran per fer el còmput dels sis mesos objecte de valoració.

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

Tram de renda disponible	Punts
Renda inferior al 33,3 % del màxim mensual establert en els requisits econòmics segons la tipologia de la unitat de convivència	5 punts
Renda entre el 33,3 % i el 66,6 % del màxim mensual establert en els requisits econòmics segons tipologia de la unitat de convivència	3 punts
Renda superior al 66,6 % del màxim mensual establert en els requisits econòmics segons tipologia de la unitat de convivència	2 punts

b) Situació social de la persona o unitat de convivència

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

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.

Relacionats amb les circumstàncies personals i familiars de la unitat de convivència

Per cada membre amb una discapacitat reconeguda igual o superior al 65 % o en situació de dependència Grau II o III	0,50 punts
Per cada membre amb una discapacitat reconeguda inferior al 65 % o en situació de dependència Grau I	0,25 punts
Per cada membre entre 0 - 16 anys	1 punt
Per cada membre entre 17 - 18 anys	0,5 punts
Per cada persona major de 70 anys	1 punt

Relacionats amb altres circumstàncies socials

Víctimes de situacions de violència masclista (d'acord amb allò previst a l'article 33 de la Llei 5/2008, de 24 d'abril, del dret de les dones a eradicar la violència masclista)	1 punt
Unitats de convivència monomarentals o monoparentals	1 punt
Unitats de convivència amb títol de família nombrosa	1 punt
Casos on hi hagi infants o adolescents en situació de risc greu (segons l'article 102 de la Llei 14/2010), en seguiment per l'EAIA i amb compromís socioeducatiu establert	1 punt
Com a mínim una de les persones majors de 45 anys de la unitat de convivència està en situació d'atur de llarga durada	0,5 punts

c) 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 podrà ser com a màxim de 5 punts.

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:

Sense sostre	Quan la persona no té un espai físic per viure.	5 punts
Sense habitatge	Quan la persona disposa d'un espai físic, encara que aquest no tingui les condicions necessàries de privacitat per ser considerat com un espai propi, viu en un habitatge de familiars, coneguts, llogant una habitació, o un recurs social o sanitari temporal.	3 punts
Habitatge insegur	Quan la persona està en procés de ser desnonada del seu habitatge habitual amb un títol jurídic habilitant: - Amb data de llançament fixada - Sense data de llançament fixada - Sense data de llançament fixada i aquest el promou un gran tenidor	5 punts 3 punts 2 punts
	Quan la persona està en procés de ser desnonada del seu habitatge habitual sense un títol jurídic habilitant amb data de llançament fixada.	1,5 punts
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.	3 punts
	Quan la persona viu en un espai físic on pot desenvolupar la seva vida privada, amb permís legal d'utilització o ostentant-ne la propietat, però ha estat afectada per una discapacitat sobrevinguda reconeguda oficialment, amb una gran dependència o amb un greu problema de salut que requereixin d'un habitatge adaptat a les noves necessitats.	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 el cas que diverses sol·licituds obtinguin la mateixa puntuació i als efectes d'adjudicar els habitatges es prioritzarà, entre aquelles sol·licituds amb la mateixa puntuació, aquells que reuneixin els requisits següents:

1. Unitats de convivència amb infants a càrrec menors de 5 anys.
2. Unitats de convivència amb major nombre de menors de 16 anys a càrrec.
3. Dones víctimes de violència masclista, prèvia acreditació d'acord amb allò previst a l'article 33 de la Llei 5/2008, del dret de les dones a eradicar la violència masclista.
4. Unitats de convivència monomarentals o monoparentals.
5. Unitats de convivència amb persones majors de 70 anys.
6. Unitats de convivència allotjades en un hotel, hostel, pensió, alberg o similar com a

usuàries dels Serveis Socials Bàsics i a càrrec de l'Ajuntament.

7. Si persisteix l'empat es farà un sorteig davant la persona titular de la fe pública municipal o persona en qui delegui.

SECCIÓ II. Procediment d'assignació dels habitatges de lloguer d'inclusió social

Article 12. Procediment d'assignació

1. El procés d'assignació d'un habitatge s'inicia amb la comunicació de disponibilitat d'un habitatge per part de l'Oficina Local d'Habitatge als Serveis Bàsics Socials municipals. En aquest procés es tindran en compte totes les sol·licituds d'admissió a la borsa d'habitatge que s'haguessin presentat amb anterioritat, però no es tindran en compte les que es presentin a partir de l'endemà de la comunicació de disponibilitat. Aquestes es valoraran per ser considerades en futures assignacions.

Les sol·licituds presentades amb anterioritat i que encara no hagin estat resoltes de forma expressa, es tramitaran de forma preferent, i podran participar en l'assignació de l'habitatge social si resulten admeses a la borsa.

2. La Comissió de valoració i assignació ha de proposar l'assignació de l'habitatge tenint en compte l'ordre de puntuació de totes les sol·licituds amb resolució estimatòria que s'ajustin a les característiques d'habitabilitat de l'habitatge proposat.

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

- a) La identificació de la persona o persones titulars del contracte de lloguer.
- b) La identificació de la unitat de convivència beneficiària.
- c) La identificació de l'immoble.
- d) La proposta contractual.
- e) La durada del contracte.
- f) L'import de la contraprestació econòmica.
- g) Altres condicions que s'estableixin específicament.

Aquesta proposta es traslladarà als Serveis Socials Bàsics.

3. Els Serveis Socials Bàsics requeriran les persones proposades per a ser adjudicatàries, perquè actualitzin les dades i presentin la documentació que acrediti el compliment dels requisits. En cas 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 s'exclourà la persona de la llista. En aquest cas, es requerirà o continuarà el procediment d'adjudicació a la persona següent de l'ordre de la llista.

4. El procediment finalitzarà amb la resolució d'adjudicació de l'òrgan competent, que serà l'Alcaldia, sense perjudici de la seva delegació. La resolució serà motivada, i han de quedar acreditats els fonaments de l'adjudicació.

Aquesta resolució posarà fi a la via administrativa.

5. La resolució d'assignació es traslladarà a l'Oficina Local d'Habitatge, o a l'entitat gestora de l'habitatge, acompanyada de la documentació necessària per tal que la persona demandant pugui signar el contracte o l'autorització d'ús.

El contracte o autorització d'ús s'haurà de formalitzar en el termini màxim de 10 dies, a comptar des de l'endemà de la resolució d'adjudicació de l'habitatge.

6. 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.

7. 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.

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.

8. En cas que la persona adjudicatària renunciï a l'habitatge concret que se li ofereix, sense causa justificada, perd la condició d'adjudicatària i la resolució d'adjudicació quedarà sense efecte. Això comportarà també ser inelegible per accedir a un altre habitatge social en el termini de dos anys.

9. Les persones que hagin estat excloses de la llista proposat per la Comissió per no complir els requisits ho seran també de la borsa de sol·licitants d'habitatge. Aquesta exclusió s'acordarà mitjançant resolució motivada de l'Alcaldia o Regidoria en què delegui.

Capítol IV. PLA D'INTERVENCIÓ

Article 13. Pla d'intervenció

Per poder accedir als habitatges 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'inclusió 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, o de no renovació de la pròrroga.

Capítol V. RELACIÓ D'ÚS

Article 14. Règim jurídic

El règim d'adjudicació dels habitatges serà, en general, en arrendament (article 3 de la Llei d'arrendaments urbans 29/1994, de 24 de novembre, pel que fa referència a 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.

També podran adjudicar-se en règim d'ocupació i ús o qualsevol altra forma de cessió d'ús, segons la naturalesa jurídica del bé.

Article 15. Durada

La durada inicial del contracte de lloguer o de la cessió d'ús serà de 3 anys.

Sis mesos abans de la data de venciment del contracte la persona haurà de tramitar, si s'escau, la sol·licitud de pròrroga.

La persona adjudicatària, durant tota la vigència del contracte, haurà de complir 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 16. Sol·licitud i tramitació de la pròrroga

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

Es podrà prorrogar el contracte de lloguer o de cessió d'ús per un any, fins a un màxim de tres.

La sol·licitud haurà d'anar acompanyada de la documentació acreditativa que es continua complint amb els requisits d'accés al servei que van motivar la cessió d'ús de l'habitatge.

Si en el moment de valorar la sol·licitud de pròrroga es verifica l'incompliment de les obligacions i compromisos establerts al contracte, o al pla de treball subscrit amb els Serveis Socials Bàsics, s'emetrà proposta de resolució desestimatòria de la pròrroga i la persona haurà d'abandonar l'habitatge al finalitzar la vigència del contracte.

Article 17. Preu

Les persones beneficiàries han de satisfer un preu de lloguer que es determinarà en funció dels ingressos de la persona o unitat de convivència sobre la base dels criteris següents:

- 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.

A partir del primer any de pròrroga, si s'escau, el càlcul del preu del lloguer serà:

- El 20 % dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,94 % de l'IRSC.
- El 30 % dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,94 % de l'IRSC.

Article 18. Despeses associades a l'ús de l'habitatge

Són a càrrec del llogater les despeses dels subministraments, així com el manteniment i reparació dels aparells comptadors en cas de deteriorament per alguna causa imputable a la persona arrendatària. Des del moment de la signatura del contracte de lloguer o del document de cessió, la persona arrendatària haurà de realitzar, en el termini màxim d'un mes, el canvi de titularitat de les respectives companyies de subministraments de l'habitatge així com la seva domiciliació bancària.

L'Ajuntament assumirà el pagament de les taxes de clavegueram i escombraries imputables als habitatges de titularitat municipal.

Article 19. 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 20. Impagaments

1. Quan l'habitatge sigui propietat de l'Ajuntament de Castelldefels, l'Oficina Local d'Habitatge contactarà amb la persona usuària i segons sigui el motiu que ha generat l'impagament, es podrà establir un pla de pagament del deute pendent per aconseguir la seva regularització, adequat a les seves circumstàncies. Des de l'Oficina Local d'Habitatge

també es comunicarà la situació a la coordinadora d'habitatge dels serveis socials municipals.

2. 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 assignació.
3. En última instància, esgotades les vies anteriors, es procedirà al desnonament.
4. En cas que l'habitatge formi part de un programa de cessió amb una entitat gestora, el procediment a seguir serà el que és determini per part d'aquesta entitat.

Article 21. Finalització del contracte

A la finalització del contracte, s'ha de fer una inspecció de l'habitatge per comprovar-ne l'estat.

Un cop acabat el període màxim d'estada, o bé en cas de no renovació del contracte de lloguer o de la cessió per incompliment, la persona usuària es compromet a retornar l'habitatge en perfecte estat de conservació, les claus i la possessió a l'Ajuntament de Castelldefels en un període màxim d'un mes.

Les claus s'han de lliurar a l'Oficina Local d'Habitatge per tal d'inventariar l'estat de l'habitatge. Els desperfectes existents a l'habitatge en el moment de la finalització de la cessió aniran a càrrec de la persona o persones que han estat beneficiàries de l'habitatge.

En cas de no retornar l'habitatge, l'Ajuntament podrà iniciar el procés de desnonament contra els ocupants dels habitatges. Els mobles i elements que hi puguin haver a l'habitatge desallotjat seran retirats i tindran la consideració de residu sòlid urbà.

CAPÍTOL VI. PROTECCIÓ DE DADES I TRANSPARÈNCIA

Article 22. Protecció de dades

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

Les persones interessades podran exercir els drets d'accés, rectificació, supressió, limitació del tractament, portabilitat i oposició de les dades personals, d'acord amb allò establert al Reglament (UE) 2016/679 del Parlament 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 i a la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

Article 23. Transparència

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

- a) El nombre de sol·licituds registrades.
- b) El nombre de sol·licituds desestimades per incompliment de requisits.
- c) El nombre d'habitatges adjudicats.

Aquesta mateixa informació es posarà a disposició de les entitats i persones integrants de la Taula Local d'Habitatge, referida tant a l'any anterior en conjunt com al trimestre anterior de la seva convocatòria.

Cada vegada que es reuneixi la Comissió de valoració i assignació es publicaran les puntuacions obtingudes per les unitats de convivència i s'actualitzarà, d'acord amb aquestes l'ordre de la borsa. Aquesta informació estarà disponible a la pàgina web de l'Ajuntament.

Disposició addicional primera. Adaptació a normativa de rang superior

1. Els preceptes d'aquest reglament que reproduïen aspectes de la normativa de rang superior, s'entendran automàticament inaplicables en el moment en què fos modificada l'esmentada normativa. En aquest cas, la norma general seria d'aplicació directa en substitució de les previsions del reglament haguessin esdevingut incompatibles amb la regulació normativa de caràcter preceptiu.

2. Les disposicions d'aquest reglament prevaldran en cas de conflicte directe amb ordenances municipals anteriors, per raó de ser una norma posterior del mateix rang.

Disposició addicional segona. Aprovació d'Instruccions de Desenvolupament

L'Ajuntament, a través de resolució d'Alcaldia, podrà aprovar instruccions per interpretar, aclarir i desenvolupar els aspectes que calguin en relació a l'aplicació del reglament, així com aprovar models i formularis per instar procediments i tràmits.

Disposició addicional tercera. Primera sessió de la Comissió de valoració i assignació

La primera reunió de la Comissió de valoració i assignació per l'adjudicació d'un pis, si s'escau, no tindrà lloc fins transcorreguts tres mesos de l'entrada en vigor d'aquest reglament.

Disposició transitòria

Els contractes de lloguer o cessió d'ús que estiguin vigents a l'entrada en vigor d'aquest reglament, o els que se subscriuguin abans de la seva entrada en vigor, es regiran per l'anterior "Reglament municipal regulador de l'adjudicació i la utilització d'habitatges socials

destinats a persones en situació d'exclusió social residencial o emergència social" (aprobat definitivament el 24 de gener de 2022 per Decret d'Alcaldia, BOP de data 28/01/2022) durant la vigència del contracte i les seves pròrrogues.

A partir de l'entrada en vigor d'aquest reglament, la sol·licitud i tramitació de les pròrrogues a què fa referència l'article 16, es realitzaran d'acord amb tràmits els previstos al Capítol 3, relatiu al "procediment de tramitació de l'accés".

Disposició derogatòria

A partir de l'entrada en vigor d'aquest reglament, queda derogat el **"Reglament municipal regulador de l'adjudicació i la utilització d'habitatges socials destinats a persones en situació d'exclusió social residencial o emergència social"** de l'Ajuntament de Castelldefels, aprovat definitivament el 24 de gener de 2022 per Decret d'Alcaldia.

Les persones que formin part de la llista d'espera a la que fa referència l'anterior "Reglament municipal regulador de l'adjudicació i la utilització d'habitatges socials destinats a persones en situació d'exclusió social residencial o emergència social" no conservaran la puntuació obtinguda i hauran de presentar una nova sol·licitud d'accés. Els Serveis Socials Bàsics comunicaran a les persones afectades aquest fet.

Disposició final

Aquest reglament entrarà en vigor al dia següent de la publicació íntegra al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, i hagi transcorregut el termini previst a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i romandrà en vigor fins que no se n'aprovi la modificació o derogació.