Ajuntament de
Sant Celoni

REGLAMENT REGULADOR DEL SERVEI MUNICIPAL D'HABITATGE

ÍNDEX

PREÀMBUL....4
MARC NORMATIU....6
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS....8
Article 1. Objecte i naturalesa del servei....8
Article 2. Àmbit d'aplicació....8
Article 3. Definició del servei, finalitat i objectius....9
Article 4. Titularitat, gestió i serveis bàsics inclosos....10
CAPÍTOL II. MODALITATS, PERSONES DESTINATÀRIES I REQUISITS D'ACCÉS....11
Article 5. Modalitats de servei....11
Article 6. Persones destinatàries del servei....11
Article 7. Requisits generals d'accés....12
Article 8. Condicions per no accedir al servei....14
Article 9. Requisits específics d'accés segons la modalitat....14
CAPÍTOL III. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ, VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ....17
Article 10. Sistemes d'adjudicació, registre i ordenació de sol·licituds....17
Article 11. Criteris de valoració, baremació i priorització pels habitatges d'emergència de llarga durada i d'inclusió....19
Article 12. Inici del procediment i presentació de sol·licituds....23
Article 13. Documentació i instrucció de l'expedient....23
Article 14. Comissió de valoració i seguiment....23
Article 15. Resolució, notificació i recursos....25
Article 16. Procediment extraordinari per casos d'especial vulnerabilitat....26
Article 17. Finalització de la prestació del servei....26
CAPÍTOL IV. PLA DE TREBALL I SEGUIMENT SOCIAL....26
Article 18. Pla de treball individualitzat....26
Article 19. Seguiment, avaluació i tancament de l'estada....27
CAPÍTOL V. RELACIÓ D'ÚS....28
Article 20. Règim d'adjudicació....28
Article 21. Subrogació de la cessió d'ús en cas de defunció....28
Article 22. Durada del servei....29
CAPÍTOL VI. CONDICIONS ECONÒMIQUES I RÈGIM DE PAGAMENT....29
Article 23. Règim general d'aportacions econòmiques....29
Article 24. Règim específic d'aportacions segons modalitat....30
Article 25. Sistema de pagament....30
CAPÍTOL VII. DRETS I DEURES DE LES PARTS....30

Article 26. Drets de les persones beneficiàries 30
Article 27. Deures de les persones beneficiàries 32
Article 28. Drets i deures de l'Ajuntament 33
CAPÍTOL VIII. FUNCIONAMENT INTERN, RÈGIM DISCIPLINARI 34
SECCIÓ I. FUNCIONAMENT INTERN 34
Article 29. Organització del servei 34
Article 30. Funcionament general 35
Article 31. Ús de l'habitatge 36
Article 32. Normes de convivència 37
SECCIÓ II. RÈGIM DISCIPLINARI 37
Article 33. Règim disciplinari 37
Article 34. Faltes 37
Article 35. Sancions 39
Article 36. Prescripció de les faltes 40
SECCIÓ III. ALTRES ASPECTES DE FUNCIONAMENT 40
Article 37. Sistema intern de recepció, seguiment i resolució de queixes i suggeriments 40
Article 38. Protecció de dades 40
Article 39. Transparència 41
DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIA, DEROGATÒRIA I FINAL 42
Disposició addicional primera 42
Disposició addicional segona 42
Disposició transitòria única 42
Disposició de desplegament de la Disposició transitòria única i integració al nou règim 42
Disposició derogatòria 43
Disposició final 43

PREÀMBUL

L'habitatge és un bé de primera necessitat i el seu accés està reconegut com a dret en l'àmbit internacional, estatal i català. La Declaració Universal dels Drets Humans de les Nacions Unides, en l'article 25, inclou l'habitatge com a element essencial per garantir un nivell de vida adequat. La Convenció sobre els Drets de l'Infant, en l'article 27, reconeix el dret de tots els infants a un nivell de vida suficient per al seu desenvolupament físic, mental, espiritual, moral i social, i imposa als poders públics el deure d'adoptar mesures per fer efectiu aquest dret, especialment pel que fa a l'habitatge.

En l'àmbit estatal, l'article 47 de la Constitució espanyola proclama el dret a un habitatge digne i adequat i estableix l'obligació dels poders públics de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per fer-lo efectiu.

En l'àmbit català, l'article 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya reconeix els drets en matèria d'habitatge i, d'acord amb l'article 137, atorga al Parlament de Catalunya competències per al seu desplegament. En aquest marc s'aprova la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, així com la Llei 24/2015 i la normativa posterior que regulen mesures per afrontar situacions d'emergència habitacional, prevenir els desnonaments i garantir la inclusió residencial.

A Sant Celoni, l'augment dels costos de l'habitatge, la precarització laboral, la insuficiència de renda disponible i la pressió del mercat de lloguer han incrementat el risc d'exclusió residencial de diversos col·lectius. A aquesta realitat s'hi afegeixen situacions de desnonament, infrahabitatge, violència masclista, manca de xarxa de suport o trajectòries de vulnerabilitat social i econòmica que dificulten l'accés i el manteniment d'un habitatge digne.

La diagnosi del darrer Pla Local d'Habitatge posa de manifest que no s'ha edificat cap habitatge de protecció oficial des del 2009, i el percentatge d'habitatge protegit construït en els darrers 30 anys no arriba al 3%. Aquesta xifra és molt inferior a la mitjana del Vallès Oriental (7%) i de la província de Barcelona (12%). Aquesta realitat evidencia una greu insuficiència del parc d'habitatge públic, fet que afecta directament el dret a l'habitatge de la ciutadania.

La situació es veu agreujada per la creixent pressió del mercat immobiliari, que limita l'accés a l'habitatge a una gran part de la població. Segons el Pla Local d'Habitatge, Sant Celoni registra 123 habitatges buits en mans de grans tenidors i fons d'inversió i 9 estructures inacabades amb capacitat per a 139 habitatges. Paral·lelament, l'oferta de lloguer publicada per les agències immobiliàries és pràcticament inexistent, mentre que el preu del lloguer ha augmentat progressivament fins a una mitjana de 705,38 € mensuals el 2024, xifra que representa un increment del 8,4% respecte al 2022. Aquestes dades dificulten encara més l'accés a l'habitatge per part de les famílies amb ingressos mitjans i baixos.

Aquest context de manca d'oferta d'habitatge social i assequible es combina amb una crisi econòmica que ha incrementat els desnonaments al municipi. Entre 2022 i 2024, els serveis socials de Sant Celoni han registrat 62 procediments de desnonament, majoritàriament relacionats amb lloguers i no amb hipoteques. Això evidencia un canvi de perfil en les famílies afectades, moltes de les quals tenen un cert nivell d'ingressos, però no poden assumir els preus actuals del mercat de lloguer.

D'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), Sant Celoni es troba dins d'una Àrea de demanda forta i acreditada de tipus 2. Això obliga el municipi a complir el mandat de solidaritat urbana, que estableix que el 15% del parc principal d'habitatges ha d'estar destinat a polítiques socials abans del 2040. Actualment, aquest percentatge a Sant Celoni és

del 3,5%, equivalent a 261 habitatges, molt lluny de l'objectiu fixat. Per tant, és imprescindible un increment gradual del parc d'habitatge social per assolir aquest objectiu.

Per donar resposta a aquesta situació, la creació del servei d'allotjaments socials municipal s'articula com una eina clau per garantir el dret a l'habitatge i alleujar la situació de vulnerabilitat residencial de moltes famílies.

L'objectiu d'aquest Reglament és disposar d'un marc normatiu únic que reguli les situacions d'emergència per pèrdua d'habitatge, l'ús del parc d'habitatge municipal amb finalitat social, la definició de les persones destinatàries i els requisits d'accés, el procediment i criteris d'adjudicació, el funcionament del recurs, els drets i deures de les parts i el règim disciplinari, garantint la transparència, l'equitat i la seguretat jurídica.

Aquest Reglament integra les modalitats següents: habitatges d'emergència de curta i llarga estada, habitatges d'inclusió amb suport socioeducatiu intensiu i no intensiu, habitatges amb suport per a gent gran i persones amb diversitat funcional, i habitatge assequible.

MARC NORMATIU

Aquest Reglament s'emmarca, entre d'altres, en la normativa següent, d'aplicació directa o complementària:

Normativa competencial

- La Constitució espanyola, de 31 d'octubre de 1978.
- Estatut d'autonomia de Catalunya 2006.
- 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 regim local de Catalunya.

Normativa de Procediment Administratiu

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

Normativa Sectorial de Serveis Socials

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

Normativa Sectorial d'habitatge

- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016 de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del pla per al dret a l'habitatge.

- Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel que es va aprovar el Pla Sectorial de l'Habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.
- Resolució per la qual s'aprova el Reglament de la Mesa de Valoració per a per a Situacions d'Emergències Econòmiques, Socials de Catalunya per a l'any 2019 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. (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.)

Normativa dels drets de la Infància

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

Normativa jurídica patrimonial

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

Normativa sobre violència de gènere

- Llei orgànica 10/2022, de 6 de setembre, de garantia integral de la llibertat sexual.
- Llei 5/2008, del 24 d'abril, del dret de les dones a erradicar la violència masclista. Modificada per la Llei 17/2020, de 22 de desembre.
- Llei orgànica 1/2004, de 28 de desembre, de mesures de protecció integral contra la violència de gènere.

Normativa sobre protecció de dades

Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals.

Altra normativa sectorial complementària i instruccions

- Decret 106/2009, que regula el Registre de Sol·licitants d'HPO a Catalunya, aplicable a habitatges amb protecció pública i als criteris de baremació.
- Normativa sobre condicions d'habitabilitat i eficiència energètica dels edificis d'habitatge.
- Instruccions i protocols del Departament de Drets Socials sobre el Sistema d'Informació de Serveis Socials (SISS).

Plans i instruments de planejament

Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni 2022–2027: aprovat pel Ple municipal i inscrit dins la planificació estratègica de l'habitatge, identifica les necessitats del municipi i estableix línies d'actuació concretes per ampliar el parc d'habitatge assequible i millorar la gestió social.

Agenda Urbana de Catalunya i Estratègia Catalana d'Inclusió Residencial: marcs estratègics que promouen un accés digne, assequible i segur a l'habitatge com a política pública prioritària.

Allò no previst expressament en aquest Reglament s'interpretarà i aplicarà d'acord amb la normativa anteriorment esmentada i la resta de disposicions que siguin d'aplicació en cada moment.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i naturalesa del servei

1.1. Aquest Reglament té per objecte regular el Servei Municipal d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Celoni, entès com el conjunt de recursos residencials de titularitat municipal o conveniats i gestionats per l'Ajuntament, destinats a:

a) Cobrir situacions d'emergència social per pèrdua d'habitatge o risc imminent d'exclusió residencial.

b) Facilitar processos d'inclusió social i residencial mitjançant habitatges amb suport socioeducatiu.

c) Garantir habitatge amb suport a gent gran i persones amb diversitat funcional en situació de vulnerabilitat.

d) Oferir habitatge assequible a persones i unitats de convivència que, tot i disposar de recursos, tenen dificultats per accedir a un habitatge adequat en el mercat lliure.

1.2. El servei té caràcter assistencial, temporal i no genera cap dret real sobre els habitatges ni expectativa d'adquisició o consolidació de drets de propietat.

1.3. El Reglament defineix les situacions d'emergència social per pèrdua d'habitatge, les modalitats de servei, l'ús dels habitatges socials municipals, les persones destinatàries, els requisits i procediments d'accés, els criteris de valoració i adjudicació, el funcionament del recurs i el règim de drets, deures i responsabilitats de les parts.

Article 2. Àmbit d'aplicació

2.1. Les disposicions d'aquest Reglament s'apliquen a les persones i unitats de convivència residents i empadronades a Sant Celoni i La Batllòria, que es trobin en situació d'exclusió social

i/o residencial, emergència habitacional, vulnerabilitat o dificultats d'accés a l'habitatge, d'acord amb les modalitats i requisits regulats en aquest text.

2.2. En els supòsits d'emergència social especialment greus (violència masclista, situacions de risc extrem, absència total d'habitatge i d'arrelament), es podran aplicar les excepcions previstes en aquest Reglament pel que fa a l'empadronament, d'acord amb l'informe tècnic dels serveis socials i/o de l'Oficina Municipal d'Habitatge.

2.3. Pel que fa al procediment administratiu, tot allò que no estigui recollit de manera específica en aquest Reglament s'haurà de regir per la Llei 39/2015, la Llei 26/2010 i la resta de normativa aplicable.

Article 3. Definició del servei, finalitat i objectius

3.1. El Servei Municipal d'Habitatge es configura com un servei d'acolliment residencial i d'accés a habitatge social o assequible, prestat en habitatges i/o allotjaments de titularitat municipal, o bé de titularitat pública o privada posats a disposició de l'Ajuntament mitjançant convenis, cessió d'ús, arrendament, usdefruit o altres fórmules jurídiques vàlides.

3.2. Finalitats generals del servei:

a) Donar resposta immediata a situacions sobrevingudes d'emergència habitacional (pèrdua o risc imminent de pèrdua de l'habitatge, desnonaments, violència masclista, situacions de força major, etc.).

b) Prevenir la cronificació de l'exclusió social i residencial, facilitant itineraris d'inclusió.

c) Acompanyar processos de recuperació de l'autonomia personal, social i residencial, mitjançant habitatges d'inclusió amb suport socioeducatiu.

d) Proporcionar habitatge amb suport a gent gran i persones amb diversitat funcional que requereixen un recurs substitutiu de la llar, no institucional, amb supervisió.

e) Facilitar l'accés a habitatge assequible a persones i unitats de convivència amb ingressos moderats que no poden accedir al mercat lliure en condicions adequades.

3.3. Objectius específics:

a) Garantir un allotjament digne, segur i adequat a la composició i necessitats de la unitat de convivència.
b) Promoure la inclusió social, laboral, educativa i comunitària de les persones beneficiàries.
c) Enfortir les habilitats d'autonomia i de gestió de la vida quotidiana.
d) Facilitar el pas a recursos residencials més estables o normalitzats.
e) Coordinar les intervencions amb la resta de serveis (socials, sanitaris, educatius, laborals, jurídics).

Article 4. Titularitat, gestió i serveis bàsics inclosos

4.1. El Servei Municipal d'Habitatge és de titularitat de l'Ajuntament de Sant Celoni, que n'assumeix la direcció, la responsabilitat última i la coordinació general.

4.2. Formen part del servei:

a) Els habitatges i allotjaments de titularitat municipal.

b) Els habitatges i allotjaments que l'Ajuntament adquireixi, llogui o obtingui mitjançant cessió, usdefruit, donació, conveni o altres fórmules jurídiques.

c) Els habitatges i allotjaments que l'Ajuntament gestioni mitjançant convenis o acords amb altres administracions, fundacions, entitats del tercer sector o institucions assistencials.

4.3. La gestió directa o indirecta d'algunes modalitats (especialment l'habitatge d'inclusió amb suport intensiu) podrà encomanar-se a entitats especialitzades, d'acord amb la normativa de contractació pública i els plecs de prescripcions tècniques corresponents.

4.4. Serveis bàsics inclosos en totes les modalitats, amb les particularitats pròpies de cada recurs:

– Allotjament en condicions de seguretat, dignitat i habitabilitat, conforme a la normativa vigent.

– Subministraments bàsics (aigua, gas, electricitat) quan així ho estableixin aquest Reglament o les convocatòries específiques.

– Equipament essencial (mobles i estris bàsics) segons l'annex d'inventari que s'adjuntarà al contracte o conveni d'ús.

– Acompanyament social professional i seguiment, amb intensitat variable segons la modalitat.

– Elaboració i seguiment d'un Pla Individual de Treball Social (PITS) o document equivalent en les modalitats que ho requereixen.

– Coordinació amb recursos sanitaris, educatius, laborals i jurídics que es considerin necessaris.

4.5. Les característiques físiques dels habitatges, la seva capacitat màxima i el compliment de les condicions d'habitabilitat i eficiència energètica es determinaran d'acord amb la normativa vigent.

CAPÍTOL II. MODALITATS, PERSONES DESTINATÀRIES I REQUISITS D'ACCÉS

Article 5. Modalitats de servei

5.1. El Servei Municipal d'Habitatge s'estructura en les modalitats següents:

a) Habitatge d'emergència de curta estada

Recurs d'allotjament immediat i de molt curta durada, pensat per donar resposta a situacions sobrevingudes d'urgència habitacional greu (desnonament imminent, expulsió sobtada de l'habitatge, violència masclista, catàstrofes o incidències estructurals que impossibiliten l'ús de l'habitatge habitual).

b) Habitatge d'emergència de llarga estada

Recurs temporal per a persones i famílies que han perdut l'habitatge o es troben en situació de risc imminent d'exclusió residencial i necessiten un allotjament estable per un període més ampli, mentre es treballa la seva situació social, econòmica i residencial.

c) Habitatge d'inclusió amb suport socioeducatiu intensiu

Recurs d'habitatge social per a persones o unitats de convivència en situació d'exclusió social i/o residencial que han superat la fase més crítica d'emergència i poden iniciar un itinerari de recuperació de l'autonomia amb un acompanyament intensiu.

d) Habitatge d'inclusió amb suport socioeducatiu no intensiu

Recurs per a persones amb un major grau d'autonomia, però amb dificultats d'accés o manteniment d'un habitatge adequat. L'objectiu és consolidar la inclusió i facilitar el pas a un habitatge més normalitzat.

e) Habitatge tutelat per a gent gran i persones amb diversitat funcional

Recurs substitutiu de la llar per a persones grans o amb diversitat funcional que disposen d'un cert nivell d'autonomia però requereixen supervisió, suport i un entorn adaptat per dur a terme la vida quotidiana.

f) Habitatge assequible

Recurs d'habitatge de lloguer a preu limitat o moderat adreçat a persones i unitats de convivència amb ingressos mitjans o moderats que tenen dificultats d'accés a un habitatge adequat en el mercat lliure, però que no es troben en situació d'emergència social severa.

5.2. Les convocatòries i bases específiques de cada modalitat concretaran, si escau, el nombre d'habitatges, les característiques físiques, la durada de l'estada i altres condicions particulars.

Article 6. Persones destinatàries del servei

El servei d'allotjament temporal estarà disponible per a qualsevol persona o unitats de convivència resident al municipi que es trobi en alguna de les següents situacions, sempre que

no disposin de mitjans econòmics ni de suport familiar o social per resoldre la seva situació i compleixin amb els requisits d'accés estipulats a l'article 7:

- **Necessitats d'allotjament temporal per motius econòmics o urgència social:** aquesta categoria inclou aquelles persones que requereixen allotjament temporal degut a dificultats econòmiques imprevistes o circumstàncies socials urgents.
- **Pèrdua o risc de pèrdua de l'habitatge:** s'inclouen aquí les persones que es troben en situacions especials, com la pèrdua imminent de l'habitatge actual o altres circumstàncies d'emergència relacionades amb la residència.
- **Situació de violència masclista:** priorització de dones que es troben en situacions de violència de gènere, oferint-los un espai segur i suport especialitzat.
- **Condicions d'habitatge precari:** es consideren les situacions de sobreocupació, infrahabitatge o altres formes de precarietat residencial que afecten la qualitat de vida dels sol·licitants.
- **Situacions justificades d'emergència:** s'inclouen altres escenaris que, tot i no estar descrits explícitament en les categories anteriors, són reconeguts i acreditats per les administracions com a situacions d'urgència o emergència que requereixen una adjudicació directa d'habitatge.

Cada cas serà avaluat individualment, tenint en compte la singularitat i complexitat de les circumstàncies de cada sol·licitant, per assegurar una adjudicació justa i adequada dels recursos d'allotjament.

Es determina com un perfil de ciutadans i ciutadanes amb accés prioritari en base a les situacions de vulnerabilitat o exclusió social o, en el seu defecte i en compliment de l'article 30 de la Llei 13/2006, de prestacions socials de caràcter econòmic, les persones o unitats familiars que tenen a càrrec menors.

Pel que fa a l'habitatge tutelat i habitatge assequible, es determinaran les persones destinatàries i els requisits en unes bases específiques i l'adjudicació dels habitatges es farà mitjançant convocatòries públiques, en les quals es podran presentar les sol·licituds dins els terminis establerts. Es garantirà la transparència, l'equitat i la priorització dels col·lectius amb més dificultats per accedir al mercat de lloguer o compra convencional. Es podrà reservar o prioritzar l'atenció a col·lectius específics com joves, gent gran, famílies monoparentals, víctimes de violència masclista, entre d'altres.

Article 7. Requisits generals d'accés

7.1. Requisits personals i administratius:

a) Edat mínima de 18 anys o emancipació legal, llevat dels supòsits de persones menors integrades en una unitat de convivència.

b) Empadronament continuat a Sant Celoni o La Batllòria durant, com a mínim, l'any anterior a la data de valoració, excepte en casos d'emergència social o violència masclista degudament acreditats, en què es podrà flexibilitzar aquest requisit.

c) No disposar de propietat, usdefruit o dret real sobre un habitatge adequat a Catalunya, excepte supòsits justificats (p. ex. habitatge en procés d'execució hipotecària, habitatge declarat en ruïna o no habitable, etc.).

- No pot ser beneficiària la persona o unitat de convivència que, en el moment de la sol·licitud i durant la tramitació, sigui titular, plena o parcialment, de propietat, usdefruit, dret d'ús i habitació o qualsevol altre dret real que comporti facultat d'ús residencial, sobre un habitatge situat a Catalunya que reuneixi simultàniament les condicions següents:
    - Disponibilitat efectiva: que el dret permeti ocupar-lo o destinar-lo a residència habitual, sense limitacions jurídiques o materials rellevants.
    - Habitabilitat: que disposi de cèdula d'habitabilitat vigent o document equivalent que n'acrediti la condició d'habitable, o que no consti resolució/informe municipal que n'impedeixi l'ús residencial.
    - Idoneïtat mínima: que, atenent la composició de la unitat de convivència, no presenti una situació d'inadequació greu per manca d'espai, barreres insalvables per a discapacitat/dependència, o risc acreditat per a la salut o seguretat.
- No es considerarà "habitatge adequat", a aquests efectes, i per tant no impedirà l'accés, l'habitatge sobre el qual existeixi algun dels supòsits següents (amb acreditació documental):
    - Pèrdua imminent o indisponibilitat jurídica: procediment d'execució hipotecària o de desnonament amb data de llançament assenyalada, o resolució judicial/administrativa que en limiti l'ús.
    - Inhabitabilitat acreditada: manca de cèdula d'habitabilitat i informe tècnic municipal o certificat tècnic que acrediti defectes greus d'habitabilitat, salubritat o seguretat; o declaració administrativa d'inhabitabilitat, ruïna o ordre de desallotjament.
    - No disponibilitat per causa aliena i acreditada: existència d'una situació de copropietat o altra limitació que impedeixi l'ús efectiu (p. ex. atribució d'ús a un tercer per resolució judicial, o impossibilitat d'accés acreditada), mentre persisteixi.
    - Inadequació funcional greu acreditada: quan, per raó de discapacitat o dependència, l'habitatge resulti objectivament inapropiat i no sigui raonablement adaptable, amb informe tècnic/social.
- L'aplicació d'aquests supòsits requerirà acreditació mitjançant resolució judicial/administrativa, informe tècnic municipal, certificat tècnic competent o informe social, segons correspongui, i constarà expressament a la proposta i a la resolució.
- Excepcionalment, es podrà admetre un supòsit no previst als apartats anteriors quan sigui equiparable als mateixos per pèrdua efectiva de l'ús o per inhabitabilitat/inadequació greu, amb informe tècnic i social previ i motivació reforçada a la resolució.

d) No haver renunciat de manera injustificada, en els darrers dos anys, a un recurs d'habitatge municipal d'emergència o d'inclusió que hagi estat adjudicat, excepte causa degudament motivada.

7.2. Requisits econòmics orientatius (sense perjudici de les bases específiques de cada convocatòria):

a) Disposar d'ingressos de la unitat de convivència iguals o inferiors a determinats multiplicadors de l'IRSC (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya), que podran variar segons la modalitat i la composició familiar.

b) En general, per a les modalitats d'inclusió i habitatge assequible, els ingressos no podran superar uns límits fixats a les bases, diferenciant persones que viuen soles, unitats de convivència i situacions amb discapacitat o dependència.

c) Es valorarà el percentatge que suposaria el cost de l'habitatge en relació amb els ingressos disponibles, per evitar sobreendeutament i situacions de pobresa energètica.

7.4. Els requisits generals s'hauran d'acreditar mitjançant la documentació establerta en aquest Reglament o en les convocatòries específiques, i seran objecte de comprovació pels serveis municipals competents.

Article 8. Condicions per no accedir al servei

No podran ser beneficiàries les persones que:

a) Hagin estat sancionades amb la pèrdua del recurs en aplicació del règim disciplinari, durant el període de vigència de la sanció.

b) Hagin comès faltes molt greus de convivència o agressions reiterades als professionals o convivents, sense que s'hagi produït un canvi de circumstàncies que ho justifiqui.

c) Hagin renunciat de manera injustificada, en els darrers dos anys, a un recurs d'habitatge municipal d'emergència o d'inclusió que hagi estat adjudicat, excepte causa degudament motivada.

Article 9. Requisits específics d'accés segons la modalitat

9.1. Habitatges d'emergència de llarga estada i habitatges d'inclusió

A més dels requisits generals, les persones sol·licitants hauran de complir els següents requisits:

a. La persona sol·licitant ha de tenir la nacionalitat espanyola o d'algun altre país membre de la Unió Europea. En el cas de persones estrangeres, s'han de complir els requisits establerts a la normativa vigent d'estrangeria, d'acollida i integració, i trobar-se en situació administrativa regular o disposar de reconeixement de l'estatus d'asil o refugi.

b. La persona sol·licitant ha de tenir una edat igual o superior als 18 anys o ser menor emancipat/da.

c. La persona sol·licitant ha de tenir presentada una sol·licitud a la Mesa de Valoració per a situacions d'emergència social i econòmica de Catalunya o disposar de resolució favorable, i/o constar derivada a Ofideute per a la negociació d'un lloguer social obligatori, quan escaigui.

d. La persona sol·licitant i la unitat de convivència han d'acreditar l'existència de situació de necessitat, d'acord amb el Decret 27/2003, de 21 de gener, d'atenció social primària.

e. Respecte al llindar d'ingressos econòmics i segons la Llei 24/2015, de 29 de juliol, la persona sol·licitant ha de tenir uns ingressos econòmics mensuals iguals o inferiors a:

    i. 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles.

ii. 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència.

iii. 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitat o gran dependència.

Excepcionalment, es poden beneficiar persones i unitats familiars que superin aquests límits, sempre que disposin d'un informe dels Serveis Socials que acrediti risc imminent de pèrdua d'habitatge i manca d'alternativa habitacional.

f. Cap membre de la unitat de convivència no pot disposar de recursos econòmics en comptes corrents, dipòsits, fons o valors que superin conjuntament 12 vegades l'IRSC mensual vigent.

g. Cap membre de la unitat de convivència no pot ser propietari, usufructuari o titular de drets reals sobre cap altre habitatge adequat, ni ostentar cap dret d'ús o qualsevol altra tinença, excepte en supòsits legalment acreditats. Tampoc no es pot disposar de béns immobles amb valor cadastral conjunt superior a 30.000 €, llevat de les excepcions previstes a la normativa vigent.

h. Cap membre de la unitat de convivència no ha de disposar d'una xarxa familiar o social amb una alternativa habitacional viable, segons acreditació dels Serveis Socials.

i. La pèrdua de l'habitatge ha de ser conseqüència de manca de pagament de lloguer o execució hipotecària derivada d'una reducció d'ingressos, i no pot ser imputable a una acció negligent o a una situació delictiva de la persona sol·licitant.

j. La data de presentació de la sol·licitud ha de ser prèvia a la data d'execució efectiva del llançament.

k. La persona sol·licitant no pot ser usuària d'un altre habitatge públic gestionat per una administració, ni haver rebutjat sense causa justificada una oferta d'habitatge del parc públic o un lloguer social obligatori ofert per un gran tenidor en els darrers dos anys.

l. Les persones potencials adjudicatàries han d'estar inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i, si escau, a la borsa de lloguer social del municipi o de la comarca.

m. Els/les potencials adjudicataris/es han de disposar de les capacitats bàsiques d'autonomia necessàries i plena capacitat de decisió per fer ús de l'habitatge en condicions adequades. Quan calgui, s'oferiran ajustos raonables per garantir l'accessibilitat i l'ús digne de l'habitatge.

n. Els/les potencials adjudicataris/es han de tenir subscrit o han de subscriure un pla de treball amb els Serveis Socials municipals, que inclogui el compromís d'ús responsable de l'habitatge i el compliment de les normes de convivència establertes.

o. Excepcionalment, les persones o unitats de convivència que disposin d'una valoració favorable dels serveis socials municipals, degudament acreditada mitjançant informe motivat, podran accedir a l'habitatge encara que no compleixin algun dels requisits establerts amb caràcter general. Aquest informe fonamentarà la seva excepcionalitat en base als següents supòsits: vulnerabilitat extrema no prevista, deteriorament sobtat de la situació, protecció de menors o persones en risc.

La Taula Local d'Habitatge, com a òrgan de seguiment del Servei Local d'Habitatge, examinarà el cas a la vista de l'informe emès pels Serveis Socials i emetrà el corresponent dictamen.

En cas que la Taula Local d'Habitatge aprecií la concurrència de l'excepcionalitat, se'n donarà compte al Ple de la corporació.

p. En casos de violència masclista o altres violències a la llar, es podrà eximir del requisit d'1 any d'empadronament i flexibilitzar altres requisits, sempre amb acreditació dels Serveis Socials municipals, per garantir la protecció immediata.

9.2. Habitatge tutelat per a gent gran

A més dels requisits generals, les persones sol·licitants hauran de complir els següents requisits:

a. Edat generalment igual o superior a 65 anys, amb possibles excepcions justificades entre 60 i 64 anys en situacions d'envelliment prematur o alta vulnerabilitat.
b. Nivell d'autonomia suficient per a desenvolupar activitats bàsiques de la vida diària amb suport puntual.
c. Absència d'un suport familiar efectiu o situació de risc d'aïllament, maltractament o exclusió.
d. No requerir un recurs residencial assistit de major intensitat (residència).

9.3. Habitatge tutelat per a persones amb diversitat funcional

A més dels requisits generals, les persones sol·licitants hauran de complir els següents requisits:

a. Tenir reconegut un grau de discapacitat igual o superior al 33%, segons el Reial decret 888/2022.
b. Ser majors d'edat, tot i que es poden admetre excepcions per a joves a partir de 16 anys en transició a la vida adulta.
c. Disposar d'un informe tècnic favorable dels serveis socials que acrediti la idoneïtat del recurs i la capacitat de convivència tutelada.
d. No requerir atenció sanitària o assistencial continuada incompatible amb la convivència.
e. No disposar d'un altre recurs residencial adequat ni d'una xarxa familiar o social de suport suficient.

En casos de discapacitat intel·lectual o trastorn mental greu, es poden requerir informes complementaris dels recursos especialitzats, per valorar la idoneïtat del recurs segons el grau d'autonomia funcional i el projecte vital de la persona.

9.4. Habitatge assequible

Els requisits específics es determinaran en les bases de les diferents convocatòries públiques.

CAPÍTOL III. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ, VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ

Article 10. Sistemes d'adjudicació, registre i ordenació de sol·licituds

10.1. En les modalitats d'habitatge d'emergència de llarga durada i d'habitatge d'inclusió, el sistema d'adjudicació serà directe a proposta de la comissió tècnica social d'habitatge, en els termes que estableixi aquest Reglament i la normativa sectorial aplicable.

a. El sol·licitant haurà de presentar sol·licitud segons model normalitzat davant de l'Ajuntament de Sant Celoni.

   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. Si no s'acompanya la documentació necessària justificativa de la situació del sol·licitant, els serveis socials bàsics requeriran a la part interessada que presenti la documentació en el termini improrrogable de 10 dies a comptar a partir del dia següent de la notificació del requeriment. Transcorregut aquest termini sense que la part interessada hagi presentat la documentació, es considerarà que desisteix de la seva petició i se n'arxivarà la sol·licitud.

   Una vegada s'ha cursat la sol·licitud, si s'escau, els serveis socials bàsics inicien el procés de valoració i l'elaboració d'un informe o acreditació de la necessitat en el termini de 10 dies.

   Els serveis socials bàsics faran la proposta de la persona o unitat de convivència, mitjançant informe de necessitats d'habitatge a la Comissió de valoració i seguiment.

c. La Comissió de valoració i seguiment avaluarà la situació d'acord amb els criteris establerts a l'article 11 d'aquest Reglament i emetrà el corresponent informe motivat i la regidoria de Serveis Socials i necessitats habitacionals farà la proposta de resolució de l'adjudicació a l'òrgan competent.

   Per tal de valorar adequadament la sol·licitud podrà demanar la documentació i informes necessaris.
   S'estableix un termini de 10 dies hàbils per aquesta part del procediment.

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

e. En el cas que la sol·licitud compleixi amb els requisits i sigui valorada positivament per la Comissió de valoració i seguiment, però no es pugui procedir a l'adjudicació per la no disponibilitat d'un habitatge adequat, aquesta emetrà informe per a la resolució per l'òrgan competent estimatori de la sol·licitud amb una vigència de tres mesos condicionada a que hi hagin habitatges. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi pogut adjudicar el servei per manca de disponibilitat dita resolució restarà sense efecte. En el supòsit que en aquest termini hi hagi disponibilitat, es dictarà resolució d'adjudicació del servei.

f. La competència de resolució de la proposta de la Comissió de valoració i seguiment rau en l'Alcaldia que la podrà delegar a la regidoria de Serveis Socials i necessitats habitacionals, qui emetrà resolució motivada en la qual hauran de quedar acreditats els fonaments de l'adjudicació o, si escau, de la desestimació. El termini per resoldre serà com a màxim de dos mesos comptadors des de l'entrada de la sol·licitud amb la documentació completa.

g. Resolució de petició i notificació. Es comunicarà a l'interessat tant si la valoració es positiva com negativa. Una vegada ha estat realitzada i aprovada la sol·licitud caldrà que el demandant signi el contracte/autorització d'ús. S'estableix un termini de 10 dies hàbils per aquesta part del procediment.

   El termini per a l'ocupació efectiva de l'habitatge serà, com a màxim, de 15 dies. Aquest termini es comptarà des de l'endemà de la data de formalització del contracte/autorització d'ús el i lliurament de claus.

   La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats serà causa suficient per deixar sense efecte l'adjudicació i procedir a l'anul·lació dels actes administratius i contractuals generats.

   Així mateix, serà causa suficient per a deixar sense efecte l'adjudicació quan l'ocupació de l'habitatge es dugui a terme per unitat de convivència diferent de la manifestada en la sol·licitud.

h. Procediment extraordinari d'urgència: excepcionalment, quan el caràcter prioritari i extraordinàriament urgent de la situació de necessitat ho requereixi, el procediment administratiu es tramitarà de forma urgent sense 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 a la ciutadania.

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

   Detectada la situació urgent de necessitat, els serveis socials bàsics emetran un informe-proposta d'adjudicació de l'habitatge a la Regidoria de l'Àrea que donarà la conformitat a l'informe-proposta d'adjudicació de l'habitatge. L'adjudicació de l'habitatge s'efectuarà en el termini màxim de 4 dies hàbils sense més exigència que la documentació que sigui indispensable per la tramitació de la concessió i a la vista de l'informe tècnic dels equips bàsics d'atenció social. L'informe avaluarà la situació de necessitat i es recollirà el caràcter prioritari i urgent de la mateixa. Seguidament es procedirà a l'adjudicació de l'habitatge.
   Amb posterioritat, amb caràcter urgent es procedirà a completar l'expedient administratiu d'adjudicació d'acord amb el procediment ordinari establert i s'adoptaran totes les mesures que siguin necessàries per a garantir la seva finalitat i degut compliment. El personal tècnic de referència que hagi emès l'informe–proposta d'adjudicació de l'habitatge haurà de procurar la documentació o informació justificativa del compliment de requisits i incorporar-ho a l'expedient corresponent.

   Si en la tramitació del citat 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'iniciarà el corresponent procediment de revocació i, en el seu cas, reintegrament de l'habitatge adjudicat.

10.2. Pel que fa a les modalitats d'habitatges tutelats i d'habitatge assequible, l'accés es regularà mitjançant convocatòries públiques específiques, que determinaran els requisits, el procediment de selecció, els criteris de valoració i el règim d'adjudicació corresponent. L'Ajuntament de Sant Celoni mantindrà un registre de sol·licitants de recursos d'habitatge municipal, coordinat amb el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya quan sigui procedent.

10.3. L'ordenació de les sol·licituds, a l'efecte d'adjudicació, es farà d'acord amb:

– El resultat de la valoració i baremació.

– El grau d'urgència social i residencial.

– Les prioritats establertes en aquest Reglament i en les bases específiques.

10.4. L'Ajuntament podrà establir llistes específiques per modalitat o segment de població, d'acord amb la planificació del servei.

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

Article 11. Criteris de valoració, baremació i priorització pels habitatges d'emergència de llarga durada i d'inclusió

11.1 Es valorarà la situació de les sol·licituds d'acord amb els següents percentatges:

Situació econòmica	30% de la ponderació final
Situació social	30% de la ponderació final
Situació residencial	40% de la ponderació final

La valoració i priorització 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.

11.2. Situació econòmica de la persona o unitat de convivència

A efectes del càlcul final de la valoració de la situació de cada unitat de convivència, la valoració econòmica ha de representar, com a màxim, un 30% de la ponderació final. La puntuació de la situació econòmica de la persona o unitat de convivència ha de ser, com a màxim, de 3 punts.

a) Valoració econòmica

a.1) Per establir la situació econòmica, es consideraran els ingressos nets percebuts pel conjunt de membres de la unitat de convivència durant els tres 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.

a.2) Per calcular la renda disponible, s'han de descomptar al total d'ingressos les despeses d'accés a l'habitatge habitual dels darrers tres mesos previs a la sol·licitud. Per a aquest concepte, s'estableix un màxim de despesa mensual deduïble equivalent al valor de l'IRSC mensual de l'any en curs.

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

Tram renda disponible	**Punts**
Renda inferior al 33,3% del màxim mensual establert en els requisits econòmics segons la tipologia de la unitat de convivència	3 punts
Renda entre el 33,4% i el 66,6% del màxim mensual establert en els requisits econòmics segons tipologia de la unitat de convivència	2 punts
Renda entre el 66,7% i el 100% del màxim mensual establert en els requisits econòmics segons tipologia de la unitat de convivència	1 punts

11.3 Situació social de la persona o unitat de convivència

A efectes del càlcul final de la valoració de la situació de cada unitat de convivència, la valoració social ha de representar com a màxim un 30% de la ponderació final.

La puntuació de la valoració social de la persona o unitat de convivència ha de ser, com a màxim, de 3 punts.

b) Valoració social

b.1) Per establir la situació social, el/la professional de referència dels serveis socials bàsics municipals ha d'avaluar les mancances, les necessitats i els factors discrecionals de cada unitat de convivència.

b.2) Es consideren de manera especial els casos en què s'identifiquin mancances lligades a les necessitats bàsiques, que rebran la màxima puntuació en la valoració social (3 punts).

b.3) El personal tècnic ha d'avaluar per a cada unitat familiar de convivència la presència de les situacions de mancança i/o necessitat i ha de determinar la puntuació resultant fins a un valor màxim de 3 punts.

b.4) Complementàriament, el/la professional pot valorar l'existència d'altres factors discrecionals que afavoreixin o dificultin l'eficàcia en l'assoliment dels objectius socials de la prestació econòmica. També ha de puntuar aquests factors fins a completar la valoració social.

b.5) Taules de valoració de la situació social.

b.6) Ítems per fer la valoració social

- Primer bloc. Situacions i/o problemàtiques de risc elevat (màxim 2 punts)
  - Dèficit en les condicions d'alimentació i higiene personal, quan hi hagi un risc de salut greu. (2 punts)
  - Existència de situació de risc per a menors o persones vulnerables per raó de dèficits de convivència (conflicte, abandonament, maltractament, violència masclista, abús, etc.). (2 punts)
  - Dificultat en l'accés o manteniment de l'habitatge i/o de les seves condicions d'accessibilitat, habitabilitat o equipament. (1 punt)
- Segon bloc. Situacions i/o problemàtiques de risc moderat (màxim 1 punt)
  - Existència de situació de risc per motius laborals (tots els membres en situació d'atur, un membre en situació d'atur de llarga durada). (1 punt)
  - Existència de situació de risc per problemes de salut física o mental greus en algun dels membres (elevat cost econòmic del tractament, situació terminal, etc.). (1 punt)
  - Existència de membre/s amb discapacitat reconeguda d'un 65 % o un grau III o II de dependència (0.5 punts)
  - Existència de membre/s amb necessitats educatives especials. (0.5 punts)
  - Existència de situació de risc per a menors o altres persones vulnerables per raó de l'existència d'altres problemàtiques (consum de substàncies tòxiques, addiccions, empresonament d'algun membre, explotació laboral, etc.) (1 punt)
- Tercer bloc. Situacions i/o problemàtiques de menor risc (màxim 0,5 punts)
  - Composició de la unitat de convivència que determini una situació de risc o desigualtat (monoparentals, persones soles, gent gran, etc.). (0.5 punts)

- Existència de membre/s amb problemes de salut física o mental moderada o transitòria (0.5 punts)
- Existència de membre/s amb discapacitat reconeguda entre un 33 % i un 64% o grau I de dependència(0.5 punts).
- Existència de dificultats relacionals i/o de convivència a nivell familiar i/o social. (0.5 punts)

- Puntuació discrecional:

Es valoren de manera excepcional i discrecional amb un màxim de +1 punt o -1 punt aspectes com ara:

- El compliment del pla de treball (1 punt)
- L'incompliment del pla de treball (-1 punt)
- La recerca activa de feina, (1 punt)
- La manca de recerca activa de feina (per motius no vinculats a una problemàtica justificada) (-1 punt)
- La cronificació del cas (-1 punt)
- Possibilitats de millora i/o sortida, etc. (1 punt)

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

A efectes del càlcul final de la valoració de la situació de cada unitat de convivència, la valoració d'habitatge ha de representar, com a màxim, un 40% de la ponderació final. 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 4 punts.

c) Valoració de la situació de necessitat d'habitatge

c.1) Per establir la situació d'habitatge, el/la professional de referència dels serveis socials bàsics municipals ha d'avaluar les mancances i les necessitats de cada unitat de convivència.

c.2) Ítems per fer la valoració d'habitatge:

- Sense sostre: quan la persona no té un espai físic per viure (màxim 4 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 (màxim 3 punts)

-Habitatge insegur: quan la persona disposa d'un espai físic on pot desenvolupar la seva vida privada, però no en té permís legal d'utilització, hi ha un risc imminent de desnonament o hi ha risc de violència domèstica o de gènere (màxim 2 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 (màxim 1 punt)

En igualtat de condicions, sempre s'ha de prioritzar l'atenció de les unitats de convivència amb infants a càrrec.

Article 12. Inici del procediment i presentació de sol·licituds

12.1. El procediment s'iniciarà, amb caràcter ordinari, a instància de la persona interessada mitjançant la presentació de sol·licitud en els registres municipals habilitats, en format presencial o telemàtic.

12.2. En situacions d'emergència, els serveis socials bàsics o altres serveis municipals podran iniciar d'ofici la tramitació, amb el consentiment de la persona interessada sempre que sigui possible.

12.3. A la sol·licitud s'hi farà constar la modalitat o modalitats sol·licitades, la composició de la unitat de convivència i altres dades que es determinin als models normalitzats.

Article 13. Documentació i instrucció de l'expedient

13.1. Juntament amb la sol·licitud, la persona interessada haurà d'aportar la següent documentació acreditativa dels requisits generals i específics, o bé autoritzar expressament l'Ajuntament a obtenir-la per mitjans electrònics i/o d'interoperabilitat, i, si escau, indicar l'òrgan i la referència (expedient, registre d'entrada o data de presentació) dels documents que ja es trobin en poder de qualsevol Administració pública, a efectes de la seva incorporació d'ofici.

- Document d'identitat i, si escau, permís de residència.
- Declaració d'ingressos de tots els membres de la unitat de convivència.
- Documentació relativa a la situació d'habitatge (contracte de lloguer, notificacions de desnonament, informes tècnics, etc.).
- Informes mèdics, de discapacitat o dependència, si és el cas.
- Informes de serveis socials i d'altres serveis especialitzats, quan correspongui.

13.2. Els serveis municipals podran requerir la subsanació de defectes o l'aportació de documentació complementària dins dels terminis establerts per la normativa de procediment administratiu.

13.3. Instruït l'expedient, els serveis socials bàsics i/o l'Oficina Local d'Habitatge elaboraran un informe social i tècnic de valoració, amb la proposta de puntuació.

Article 14. Comissió de valoració i seguiment

14.1. L'Ajuntament constituirà la comissió tècnica social d'habitatge com a òrgan de caràcter tècnic i operatiu que tindrà com a funció principal el seguiment quotidià del funcionament del servei, la valoració dels casos i la supervisió tècnica de la gestió dels habitatges.

Aquest òrgan, de caràcter tècnic i operatiu, tindrà com a funció principal el seguiment quotidià del funcionament del servei, la valoració dels casos i la supervisió tècnica de la gestió dels habitatges.

Estarà integrat per:

- ✓ Directora de l'Àrea de Serveis Socials i Habitatge
- ✓ Cap de servei de serveis socials
- ✓ Tres professionals dels serveis socials municipals
- ✓ Tècnica municipal d'habitatge

Les seves funcions principals seran les següents:

a. Establir els criteris de valoració i priorització per a l'accés als habitatges socials municipals, d'acord amb els barems socials i situacions de vulnerabilitat definides normativament
b. Avaluar les sol·licituds i situacions d'emergència habitacional
c. Proposar l'adjudicació dels habitatge disponibles, a partir dels informes socials i tècnics disponibles.
d. Fer seguiment dels casos i de les intervencions socials, especialment aquells en situació d'acollida temporal o d'urgència
e. Supervisió del seguiment dels casos i intervencions socials que gestionin empreses o entitats del tercer sector
f. Avaluar les necessitats de suport social, integració comunitària i inserció dels col·lectius allotjats;
g. Proposar millores en el funcionament del servei, els protocols d'actuació i la coordinació entre agents.

La comissió es reunirà de manera presencial amb una periodicitat ordinària trimestral i de manera extraordinària quan es consideri necessari per motius d'urgència o incidències greus. Les sessions es convocaran a través de correu electrònic per part de la directora o cap de servei de l'àrea, les quals emetran la corresponent acta de les sessions.

Els perfils vinculats a l'àrea de Serveis Socials només seran presents/requerits quan es valorin situacions d'emergència o vulnerabilitat social. En el cas d'habitatge assequible, el seu reglament específic establirà els òrgans de gestió i seguiment, els quals estaran vinculats a l'Oficina Local d'Habitatge.

14.2. En el cas d'habitatge assequible, el seu reglament específic establirà els òrgans de gestió i seguiment, els quals estaran vinculats a l'Oficina Local d'Habitatge.

14.3. El seguiment estratègic, participatiu i transversal del servei es farà en el marc de la Taula Local d'Habitatge, que assumirà també les funcions de comissió de seguiment del servei d'habitatge social municipal.

La Taula és un espai estable de concertació, diàleg i proposta, que reuneix els agents implicats en les polítiques d'habitatge del municipi.

La composició de la Taula d'Habitatge queda regulada pel reglament d'aquest òrgan de participació i està constituïda per representants dels grups polítics presents en el consistori, representants d'entitats del tercer sector (habitatge, associacions de veïns, socials...), regidors i tècnics municipals de diferents àrees de l'ajuntament (serveis socials, habitatge, territori, policia

local) i d'altres administracions. Presidirà la taula l'Alcaldia o el/la regidor/a a qui aquesta delegui i assumirà la secretaria la tècnica d'habitatge.

Amb la voluntat d'incloure en la dinàmica d'aquesta Taula Local d'Habitatge de Sant Celoni a la major part possible d'agents, la composició del Plenari es proposa de la següent manera:

- ✓ Presidència
- ✓ Vicepresidència
- ✓ 1 representant de cadascun dels grups polítics presents en el consistori
- ✓ 1 representant de la Diputació de Barcelona
- ✓ 1 representant de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya
- ✓ Tècnic/a d'habitatge
- ✓ Cap de Serveis Socials
- ✓ Director de l'Àrea Desenvolupament Territorial o persona a qui delegui
- ✓ Cap de la Policia Local, o sots cap en qui delegui
- ✓ Tècnic/a de mediació
- ✓ 1 representant de la PAHC Baix Montseny
- ✓ 1 representant de cadascuna de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i d'habitatge de lloguer social
- ✓ 1 representant de cadascuna de les entitats socials del municipi que treballen amb persones en situació d'exclusió social (Creu Roja, Càritas, Totes Legals Baix,...)
- ✓ 1 representant de cadascuna de les associacions veïnals que tinguin voluntat de participar en aquesta Taula.
- ✓ 1 representant de cadascuna de les associacions de joves (Assemblea de Joves de Sant Celoni,…) que tinguin voluntat de participar en aquesta Taula.

Pel que fa a les seves funcions, seran principalment les següents:

a. Fer el seguiment global del servei des d'una perspectiva estratègica i de política pública;
b. Avaluar l'impacte del servei sobre les necessitats habitacionals del municipi;
c. Proposar línies de millora, canvis normatius o nous instruments d'intervenció;
d. Promoure la col·laboració entre actors públics i socials;
e. Vetllar pel compliment dels principis de transparència, equitat i accés universal al servei.
f. Examinar i emetre dictamen dels casos on no es compleixin alguns dels requisits d'accés als habitatges d'emergència o d'inclusió proposats per part de la comissió de valoració i seguiment del servei local d'habitatge.

Article 15. Resolució, notificació i recursos

15.1. A la vista de la proposta de la comissió tècnica social d'habitatge, l'òrgan municipal competent dictarà resolució d'adjudicació, denegació, llista d'espera, pròrroga o finalització, segons correspongui.

15.2. Les resolucions hauran de ser motivades, indicant de manera clara els fets, els fonaments de dret i, si escau, la puntuació obtinguda a la baremació.

15.3. La resolució es notificarà per escrit a la persona interessada, indicant si posa fi a la via administrativa i els recursos que s'hi poden interposar, d'acord amb la normativa de procediment administratiu.

Article 16. Procediment extraordinari per casos d'especial vulnerabilitat

16.1. De manera excepcional, en supòsits de vulnerabilitat greu no previstos o insuficientment recollits pel règim ordinari, l'Ajuntament podrà acordar l'adjudicació d'un recurs d'habitatge al marge de l'ordre de prelació establert, sempre que:

– Concorri una situació d'urgència o risc extrem per a la integritat física, la convivència o la dignitat de les persones afectades.

– Es disposi d'informe favorable dels serveis socials i/o de l'Oficina Municipal d'Habitatge, així com dels serveis jurídics i d'intervenció municipal.

16.2. L'acord adoptat haurà d'estar degudament motivat i serà adoptat per l'òrgan municipal competent, amb notificació a la persona interessada i indicació dels recursos possibles.

16.3. Aquest procediment extraordinari podrà aplicar-se a totes les modalitats del Servei Municipal d'Habitatge, sempre adaptant les mesures a la naturalesa de cada recurs.

Article 17. Finalització de la prestació del servei

La relació d'ús finalitzarà o es podrà resoldre, entre d'altres, pels motius següents:

a. Adjudicació d'un altre recurs d'allotjament.
b. Assoliment d'objectius de pla de treball associat a l'allotjament.
c. Finalització del termini del contracte o relació d'us.
d. Millora de la situació personal o de convivència que permeti obtenir un altre allotjament.
e. Incompliment dels deures per part de l'adjudicatari.
f. Incompliment del pla de treball.
g. Voluntat de finalització d'ús del servei per part de l'usuari.
h. Comissió de faltes penalitzades amb la finalització del servei per part de l'usuari.
i. Mort de l'usuari o del titular de la unitat de convivència.
j. Pèrdua d'algun requisit que donava accés al servei.
k. Altres raons de força major que determinin els responsables municipals de l'equip de serveis socials bàsics.
l. Altres raons previstes en les normatives específiques reguladores de la relació jurídica d'ús que s'estableixi.

CAPÍTOL IV. PLA DE TREBALL I SEGUIMENT SOCIAL

Article 18. Pla de treball individualitzat

18.1. Tota adjudicació de recurs d'habitatge d'emergència o d'inclusió, així com d'habitatge amb suport/ tutelat, s'haurà d'acompanyar d'un Pla de treball individualitzat (PITS o document equivalent), elaborat per la persona professional de referència.

18.2. El Pla de treball, que serà subscrit per la persona o unitat de convivència beneficiària, inclourà:

– Diagnosi social i residencial de partida.

– Objectius específics (formació, inserció laboral, regularització administrativa, estabilització econòmica, millora de competències per a la vida independent, etc.).

– Accions previstes, responsables i terminis.

– Compromisos de la persona usuària i dels serveis implicats.

18.3. El Pla de treball és un acord social, el qual ha de constar en document annex al contracte d'adjudicació, d'obligada acceptació i subscripció per a les persones beneficiaries d'aquest servei, en el qual es fixen els requisits, condicions i compromisos que han de complir les persones adjudicatàries que formen part de la llar, per a la inserció social i la seva autonomia.

El compliment d'aquests requisits, condicions i compromisos assumits per les persones beneficiaries, serà objecte de seguiment per part dels Serveis Socials bàsics de l'Ajuntament de Sant Celoni, conjuntament amb la Comissió de Valoració i Seguiment.

Aquest seguiment contempla:

- Acollida i acompanyament de les noves persones beneficiàries del servei objecte del present reglament.
- Fomentar la seva integració a la comunitat, als efectes de contribuir en la millora de la convivència i prevenir possibles conflictes.
- Anàlisi, avaluació i proposta d'actuació sobre les situacions socials, econòmiques i laborals particulars d'aquelles unitats de convivència beneficiàries.
- Seguiment de les obligacions contractuals, als efectes d'elaborar una proposta d'actuació davant de possibles incompliments.

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

18.5. El compliment del Pla de treball serà un element clau per a la valoració de la continuïtat, pròrroga o finalització del recurs.

Article 19. Seguiment, avaluació i tancament de l'estada

19.1. El seguiment del Pla de treball serà realitzat pels serveis socials bàsics, conjuntament amb l'entitat gestora quan n'hi hagi, amb una periodicitat adequada a la modalitat (intensiva o no intensiva), i com a mínim mensual en els recursos d'inclusió.

19.2. Es duran a terme:

– Sessions de supervisió clínica i educativa periòdiques.

– Registre sistemàtic de les actuacions en el Sistema d'Informació de Serveis Socials (SISS) o eina equivalent.

– Informes de seguiment trimestrals i una avaluació global anual del servei.

19.3. En finalitzar l'estada, s'elaborarà un informe de tancament que recollirà:

– Objectius assolits.

– Situació residencial i social de sortida.

– Recomanacions i, si escau, derivacions a altres recursos.

19.4. La manca reiterada de col·laboració en el seguiment o l'incompliment injustificat del Pla de treball podrà comportar la revisió de l'adjudicació i, eventualment, la finalització del servei, amb les garanties que preveu aquest Reglament.

CAPÍTOL V. RELACIÓ D'ÚS

Article 20. Règim d'adjudicació

El règim de la cessió s'ha d'establir en funció de la situació de necessitat i temporalitat i pot ser en règim d'autorització, cessió d'ús o qualsevol altra forma d'ocupació i ús.

La utilització d'un bé de domini públic de servei públic està subjecta a una autorització d'ús que, al seu torn, està subjecta a l'article 57 i concordants del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.

A aquest efecte, s'estableix mitjançant aquest reglament que el règim d'adjudicació dels habitatges de caràcter social regulats en la present norma serà la cessió d'ús, regulant-se per tot allò previst en el contracte de cessió subscrit entre l'Ajuntament i les persones beneficiaries, per aquest reglament i, subsidiàriament pel que estableixi el Codi Civil.

Article 21. Subrogació de la cessió d'ús en cas de defunció

21.1. Objecte de subrogació: En cas de defunció de la persona concessionària d'un habitatge d'ús temporal gestionat per l'Ajuntament, es permetrà la subrogació a un altre membre de la unitat de convivència que resideixi habitualment en el mateix habitatge, sempre que aquest compleixi amb tots els requisits establerts en el present Reglament.

21.2. Requisits per a la subrogació:

a) El sol·licitant de la subrogació ha de formar part de la unitat de convivència de la persona cessionària original i haver residit de manera continuada amb aquesta fins al moment de la seva defunció.

b) El sol·licitant ha de complir amb tots els requisits generals per a l'adjudicació d'habitatge temporal establerts en aquest Reglament.

21.3. Durada de la concessió subrogada. La durada de la concessió d'ús subrogada estarà limitada al termini restant que tenia la persona concessionària original en el moment de la seva defunció, sense possibilitat de pròrroga addicional llevat que es justifiqui una situació de vulnerabilitat excepcional i sigui aprovada per l'Ajuntament.

21.4. Finalització de la Subrogació. La concessió subrogada finalitzarà automàticament al venciment del període estipulat o en cas de incompliment de les condicions del Reglament o de la concessió per part del nou cessionari.

Article 22. Durada del servei

Amb caràcter ordinari, es considera la següent durada del servei en funció de les modalitats del servei:

a. Emergència de curta durada: la durada de l'estada serà, preferentment, entre un i quinze dies, sent possible, en casos excepcionals, una única prorroga de quinze dies més, sempre que les tècniques referents ho considerin necessari i existeixi una alternativa de sortida garantida.

b. Si existeixen altres circumstàncies excepcionals degudament justificades (per exemple situacions d'emergències climàtiques) que així ho estipulin, caldrà seguir la temporalitat que els organismes determinin.

c. Habitatges d'emergència de llarga durada: la durada ordinària del servei és de sis mesos, prorrogables fins a un màxim d'un any.

d. Habitatges d'inclusió: durada inicial d'un any prorrogables per període o períodes de sis mesos fins a un màxim total de tres anys. És un requisit per a la pròrroga l'assoliment dels objectius fixats en el pla de treball.

e. Habitatges tutelats: es promourà una durada estable mentre es mantinguin les condicions d'autonomia i convivència. El reglament recollirà els supòsits de revisió o cessament.

f. Habitatges assequibles: els contractes establerts dins aquest d'aquest servei tindran una durada que afavoreixi l'arrelament al municipi i permetin consolidar un projecte de vida estable, tot promovent el bon ús i el manteniment adequat dels habitatges assignats. Les convocatòries i llurs bases específiques a través de l'Oficina Municipal d'Habitatge determinaran la durada de l'estada.

CAPÍTOL VI. CONDICIONS ECONÒMIQUES I RÈGIM DE PAGAMENT

Article 23. Règim general d'aportacions econòmiques

L'aportació econòmica derivada de l'ús dels immobles objecte del servei d'habitatge es fixarà i reglarà d'acord amb el que estableixi la normativa de patrimoni de les administracions públiques

i de les hisendes locals i es preveurà la seva determinació en funció a criteris de capacitat econòmica de la persona usuària, atenent als trams o criteris d'ingressos que s'hi estableixin.

Article 24. Règim específic d'aportacions segons modalitat

24.1. Habitatge d'emergència

El recurs serà, amb caràcter general, gratuït per a la persona usuària i inclourà els subministraments bàsics i altres despeses indispensables, sense perjudici que es pugui establir una contribució simbòlica amb finalitat educativa, de caràcter voluntari i no generarà deutes.

24.2. Habitatges d'inclusió, habitatge amb suport per a gent gran i per a persones amb diversitat funcional i habitatge assequible

L'aportació econòmica derivada de l'ús dels immobles objecte del servei d'habitatge es fixarà i reglarà d'acord amb el que estableixi la normativa de patrimoni de les administracions públiques i de les hisendes locals i es preveurà la seva determinació en funció a criteris de capacitat econòmica de la persona usuària, atenent als trams o criteris d'ingressos que s'hi estableixin.

La titularitat i el cost dels subministraments aniran a càrrec de les persones usuàries

Article 25. Sistema de pagament

25.1. El pagament de l'aportació econòmica, quan existeixi, s'efectuarà mitjançant domiciliació bancària, ingrés o transferència en el compte indicat per l'Ajuntament, dins el termini establert (habitualment, els primers dies de cada mes).

25.2. En cas d'alta o baixa en el recurs durant el mes, l'aportació es calcularà proporcionalment als dies d'ús.

CAPÍTOL VII. DRETS I DEURES DE LES PARTS

Article 26. Drets de les persones beneficiàries

26.1. Les persones o unitats de convivència usuàries del present servei tenen els drets reconeguts en els articles 8, 9, 10, 11 i 12 de la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials. Són d'especial aplicació els drets reconeguts en l'article 12 en relació amb els serveis residencials i diürns de la Llei de serveis socials:

a. Conèixer el Reglament intern del servei i, també, els drets i deures, que s'han d'explicar de manera entenedora i accessible, especialment quan afecten infants i adolescents.
b. Rebre atenció personalitzada d'acord amb les seves necessitats específiques.
c. Accedir a l'atenció social, sanitària, farmacèutica, psicològica, educativa i cultural i, en general, a l'atenció de totes les necessitats personals, per aconseguir un desenvolupament personal adequat, en condicions d'igualtat respecte a l'atenció que reben els altres ciutadans i ciutadanes.

d. Comunicar i rebre lliurement informació per qualsevol mitjà de difusió de manera accessible.

e. El secret de les comunicacions, llevat que es dicti una resolució judicial que el suspengui.

f. La intimitat i la privacitat en les accions de la vida quotidiana, dret que ha de ser recollit pels protocols d'actuació i d'intervenció del personal del servei.

g. Considerar com a domicili l'establiment residencial on viuen i mantenir la relació amb l'entorn familiar, convivencial i social, tot respectant les formes de vida actuals.

h. Participar en la presa de decisions del centre que els afectin individualment o col·lectivament per mitjà del que estableix la normativa i el Reglament de règim intern, i associar-se per afavorir la participació.

i. Accedir a un sistema intern de recepció, seguiment i resolució de suggeriments i queixes.

j. Tenir objectes personals significatius per personalitzar l'entorn on viuen, sempre que respectin els drets de les altres persones.

k. Exercir lliurement els drets polítics, respectant el funcionament normal de l'establiment i la llibertat de les altres persones.

l. Rebre de manera continuada la prestació dels serveis i les prestacions socioeconòmiques i tecnològiques en les condicions que s'estableixen per reglament.

m. Conèixer el cost dels serveis que reben i, si escau, conèixer la contraprestació de l'usuari o usuària.

26.2. A més, les persones o unitats de convivència beneficiàries d'aquest recurs tindran dret:

- Destinar l'habitatge adjudicat a residència temporal individual o familiar.
- Utilitzar els serveis i espais comuns de l'habitatge i de l'edifici.
- Rebre el suport del l'ajuntament davant qualsevol incidència relativa a l'habitatge i/o a les persones que hi conviuen.
- No ser discriminades en el seu tractament per raó de naixença, raça, sexe, religió, opinió, edat, estat de salut o qualsevol altra condició o circumstància personal o social.
- Ser informades de les condicions d'accés i prestació del servei.
- Rebre una còpia del contracte de cessió d'ús, del pla de treball i de les normes de funcionament intern de l'habitatge quan l'ingrés es produeixi.
- La no divulgació sense el seu consentiment exprés, de les dades personals que figurin en els seus expedients o historials, de conformitat amb les previsions contingudes en la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.
- Les dades personals i familiars de la persona usuària, que constin en el seu expedient, tenen caràcter confidencial i estan emparades pel secret professional. Només hi tindran accés els/les professionals que intervinguin directament en el cas, i només amb la finalitat del servei a prestar.
- Rebre l'habitatge en perfectes condicions de funcionament i condicionament.

Article 27. Deures de les persones beneficiàries

27.1. Les persones o unitats de convivència usuàries del servei tenen els deures reconeguts en l'article 13 de la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials, dels que són d'especial aplicació els següents:

- Facilitar les dades personals, convivencials i familiars veraces i presentar els documents fidedignes que siguin imprescindibles per valorar-ne i atendre'n la situació.
- Complir els acords relacionats amb la prestació concedida i seguir el pla d'atenció social individual, familiar i convivencial, i les orientacions del personal professional, i comprometre's a participar activament en el procés.
- Comunicar els canvis que es produeixin en la seva situació personal, familiar, habitacional i econòmica que puguin afectar les prestacions sol·licitades o rebudes.
- Comparèixer davant l'Administració, a requeriment de l'òrgan que hagi atorgat la prestació.
- Observar una conducta basada en el respecte mutu, la tolerància i la col·laboració per facilitar la convivència en l'establiment i la resolució de problemes.
- Respectar la dignitat i els drets del personal dels serveis municipals com a persones i com a treballadors/treballadores.
- Atendre les indicacions del personal de serveis socials i comparèixer a les entrevistes a què siguin convocades, sempre que no atemptin contra la dignitat i la llibertat de les persones.
- Contribuir al finançament del cost del centre o servei si així ho estableix la normativa aplicable.
- Complir els altres deures que estableix la normativa reguladora dels centres i serveis socials de Catalunya.
- Els infants i els adolescents, i els seus pares, mares i tutors legals, tenen els deures que estableix la legislació.

27.2 A més dels deures anteriors, les persones i unitats de convivència beneficiàries, tenen l'obligació de:

- Respectar i complir els acords signats al Pla de treball amb els serveis socials municipals.
- Mantenir l'habitatge i/o l'allotjament en condicions òptimes de conservació i neteja.
- No realitzar obres ni modificacions de cap tipus que afectin l'habitatge i/o allotjament sense l'autorització de l'ajuntament.
- Retornar l'habitatge i/o allotjament a l'Ajuntament, un cop finalitzada la cessió d'ús, en les mateixes condicions en què es va lliurar.
- Permetre l'accés a l'habitatge del personal autoritzat per l'ajuntament.
- No transmetre per qualsevol títol la cessió d'ús temporal a terceres persones no autoritzades per l'ajuntament, ni permetre l'allotjament i ús de les instal·lacions del servei a persones diferents de les autoritzades.

- Comunicar qualsevol canvi que es produeixi relatiu a les circumstàncies subjectives de la persona titular del recurs, efectuant alhora les oportunes gestions administratives i judicials necessàries per a modificar la situació que ha provocat l'ús d'aquest recurs assistencial.
- Abonar la contraprestació econòmica que correspongui en els termes que preveu la resolució d'adjudicació.
- En el cas que l'habitatge i/o allotjament sigui compartit per persones de diferents unitats de convivència s'hauran de complir les normes de vida col·lectiva en relació a neteja, higiene, horaris, etc.
- En cas de conflicte o desacord entre les persones beneficiàries, el servei municipal corresponent de l'Ajuntament analitzarà la situació, i prendran les decisions oportunes que s'hauran d'acceptar i complir.
- Signar el compromís per part de totes les persones que formen la unitat familiar majors de 16 anys, d'acceptar qualsevol oferta laboral que no sigui incompatible amb el seu perfil professional en el Pla de treball que s'elabori amb la família es farà un seguiment conjunt amb la persona/es de la recerca activa de feina des de l'Oficina de Promoció Econòmica de l'Ajuntament de Sant Celoni .
- Donar compliment als deures que siguin d'aplicació en virtut dels estatuts de la corresponent comunitat de propietaris/es, així com a les bones pràctiques de veïnatge i normes d'ús i règim intern.

L'incompliment d'aquestes obligacions pot comportar la rescissió de l'adjudicació de l'habitatge.

Article 28. Drets i deures de l'Ajuntament

Amb caràcter general, els drets i deures de l'Ajuntament són els que conté la normativa vigent: la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials; el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, i els dimanats de les normatives específiques reguladores de la relació jurídica d'ús que s'estableixi.

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

- Dret al cobrament del cànon establert, el preu o la quota del servei.
- Dret a requerir la informació i la documentació necessària dels titulars usuaris del servei per tal de verificar possibles canvis en la situació socioeconòmica de la persona o unitat de convivència beneficiària o per verificar el compliment de les seves obligacions.
- Dret a rescindir el contracte o relació d'ús (cessió, lloguer i pla de treball) en cas d'incompliment de les obligacions de la persona o unitat de convivència beneficiària o en cas de comissió de qualsevol falta que impliqui una sanció de finalització d'ús del servei per part de la persona o unitat de convivència beneficiària.

- Dret a iniciar el procediment per al desnonament administratiu si fos necessari.

28.2. Pel que fa als deures, l'Ajuntament té, entre d'altres, els següents:

- Oferir un allotjament o habitatge en bon estat de conservació i amb els serveis mínims garantits. Això implica comptar amb cèdula d'habitabilitat, certificat d'eficiència energètica i assegurança vigents.
- Garantir la pacífica possessió de l'habitatge o allotjament.
- Elaborar un pla de treball per als usuaris i usuàries i fer-ne seguiment continuat per tal d'assolir els objectius del servei.
- Vetllar perquè es respectin els drets de les persones beneficiaris i/o usuàries.
- Prestar el servei amb la deguda diligència.
- Complir la normativa que els sigui aplicable.
- Disposar de la documentació referida tant al servei com als seus usuaris i usuàries, i actualitzar-la.
- Mantenir vigent una pòlissa d'assegurança, que en funció de l'habitatge serà per part seva o bé per part de l'entitat amb qui l'Ajuntament té el contracte de cessió d'ús, i en tot cas s'estarà al que es disposi en les condicions establertes en el mateix.
- Comunicar a la persona o unitat de convivència beneficiària qualsevol variació en les condicions funcionals que l'afectin.
- Disposar de fulls de reclamació, que han d'estar a disposició de les persones usuàries o de qualsevol persona interessada que els demani.

CAPÍTOL VIII. FUNCIONAMENT INTERN, RÈGIM DISCIPLINARI

SECCIÓ I. FUNCIONAMENT INTERN

Article 29. Organització del servei

L'organització del Servei Municipal d'Habitatge s'articula sobre la base de l'Oficina Municipal d'Habitatge i els Serveis Socials que gestionen l'accés al servei i el pla de treball, que pot incloure suport socioeducatiu i d'inserció social i laboral per promoure que les persones i unitats de convivència allotjades puguin ser més autònomes. A més a més, actuen com a administradors i gestionen la contractació dels habitatges, així com els rebuts de lloguer, de comunitat i subministraments que se'n derivin. També revisen i garanteixen el seguiment dels contractes de cessió, ús o lloguer, coordinen tot allò relatiu a les obres i petites reparacions dels habitatges, i fan les gestions que calguin en cas d'incompliment de les obligacions contractuals de les persones allotjades.

Article 30. Funcionament general

S'estableixen les normes de funcionament general següents:

a. Els menors no es poden quedar sols al pis i, per tant, cal la companyia d'un adult.

b. Les absències i, per tant, el no ús de l'habitatge s'han de comunicar i pactar amb els responsables del servei amb antelació.

c. Està prohibit el consum o la tinença a l'habitatge de qualsevol tipus de drogues o substàncies estupefaents, així com el consum de tabac. Aquest comportament serà sancionat com a falta greu o molt greu i pot ser motiu de resolució del contracte.

d. Està prohibit el consum o la tinència dins l'habitatge de begudes alcohòliques amb alta concentració d'alcohol.

e. Els objectes de valor dels beneficiaris queden sota la seva única responsabilitat. El servei no es fa responsable dels furts, els robatoris o les pèrdues que puguin tenir lloc en el pis. En cas d'habitatges compartits, es recomana als residents que no deixin pertinences abandonades als espais comuns.

f. Es prohibeix la tinença i l'entrada dins l'habitatge de qualsevol animal, a excepció dels gossos pigall o d'altres amb funcions terapèutiques.

g. Es permet l'accés als habitatges de persones que estiguin de visita sempre que vagin acompanyades d'un beneficiari adult. En cap cas aquestes visites poden romandre a l'habitatge més enllà de les 22 hores.

h. S'ha de cuidar al màxim l'ordre i la neteja dels habitatges. S'ha de fer una neteja setmanal a fons, mentre duri l'estada.

i. S'ha de deixar completament net l'habitatge o l'habitació en el moment que l'usuari hagi d'abandonar el servei.

j. Les deixalles s'han d'abocar als contenidors i dur a terme el reciclatge corresponent i d'acord amb la normativa municipal sobre aquest tema.

k. S'han de complir les normes acordades per les comunitats de veïns i veïnes dels edificis on estiguin situats els habitatges.

l. Els usuaris de l'habitatge han de garantir el tancament de la porta d'accés al carrer i al propi habitatge, amb la finalitat de controlar i restringir l'accés a l'edifici d'altres persones no autoritzades, i així evitar conflictes.

m. Queda prohibida la cessió de les claus a qualsevol altra persona no facultada per a l'ús de l'habitatge, així com fer-ne còpia.

n. En cas de robatori o pèrdua de les claus, s'ha de comunicar immediatament al servei.

o. No es poden emmagatzemar objectes ni substàncies de qualsevol tipus, ni a la terrassa ni als espais comunitaris de l'edifici.

p. Només es pot estendre la roba als espais habilitats expressament per a aquesta funció (estenedor).

q. No es pot entrar a l'edifici i a l'habitatge cap tipus de vehicle a motor a excepció de vehicles de mobilitat personal reduïda.

Article 31. Ús de l'habitatge

Els beneficiaris estan obligats a fer un bon ús de l'habitatge, de les instal·lacions, dels electrodomèstics, del mobiliari i del parament. S'han de fer càrrec del cost de les reparacions necessàries, en cas de deteriorament o desperfectes que siguin conseqüència d'un mal ús. Especialment, cal observar les normes que tot seguit es detallen:

a. No es pot fer forats a les parets ni als mobles per penjar quadres, pòsters, postals, etc. Es poden utilitzar sistemes adhesius que no alterin ni marquin les superfícies.

b. No es podran realitzar obres que afectin els elements comuns de l'edifici i, en particular, les façanes exteriors de l'edifici (ventilació i evacuació de fums, tancament de terrasses, instal·lació d'aire condicionat, etc.). Tampoc es podrà pintar cap part de les zones comuns.

c. Queda prohibida la instal·lació d'aparells d'aire condicionat, sense autorització prèvia del servei. En qualsevol cas, aquests aparells no es podran instal·lar a la façana.

d. Es prohibeix la instal·lació als elements comuns i, especialment a les façanes, d'antenes de ràdio, televisió o cables aeris de conducció elèctrica o telefònica o similars.

e. No es podran realitzar obres de cap tipus ni modificar o substituir les instal·lacions existents. En tot cas, s'haurà de demanar autorització al servei, qui decidirà sobre la conveniència o no de les mateixes.

f. La realització d'obres sense la deguda autorització o la execució de les obres d'una forma diferent a la autoritzada, donarà lloc a la opció de conservar-les si és en benefici de l'edifici o a la obligació del concessionari de retornar l'habitatge al seu estat inicial. Sens perjudici de les accions que corresponen al servei de conformitat a l'establert en la legislació vigent.

g. En cas que es vulgui portar algun moble o electrodomèstic a l'habitatge, s'ha de demanar l'autorització prèvia al servei. Si no es compleix aquesta norma, es demanarà als residents que retirin de l'habitatge els mobles o electrodomèstics que s'hagin entrat sense l'autorització corresponent.

h. Totes les connexions elèctriques han de complir les normes de seguretat.

i. No es permet dipositar cap tipus d'objecte a l'exterior de les finestres.

j. Es prohibeix l'ús d'espelmes o de qualsevol altre aparell o objecte que produeixi flames i fum.

k. En cas d'avaries, s'ha de seguir el circuït que es determini.

l. No es pot modificar la configuració de cap espai ni element comú de l'habitatge o l'edifici.

m. Queda prohibit fer sorolls, emissions o interferències elèctriques, i generar olors desagradables a l'interior de l'habitatge, els quals puguin ocasionar perjudicis a la resta d'arrendataris.

n. Queda prohibida la manipulació o emmagatzematge de matèries inflamables, explosives, insalubres, nocives o pudents. Els arrendataris han de respectar les reglamentacions vigents per a cada sector d'activitats.

Article 32. Normes de convivència

Tots els beneficiaris assumeixen el compromís d'observar en la seva conducta individual el degut respecte a la resta de veïns de l'edifici i a tots els professionals que treballen en aquest servei.

A fi d'afavorir la convivència entre tots els usuaris del servei, s'estableixen les normes següents:

a. Els horaris d'entrada i de sortida són lliures, però a partir de les 22 hores i fins a les 8 hores és obligatori respectar el silenci a l'habitatge i en especial als espais comuns dels immobles.
b. S'ha d'utilitzar els aparells de so en uns nivells de volum raonables perquè no molestin els veïns ni els convivents, i afluixar-ne el volum en l'horari de descans.
c. S'ha de ser tolerant i comprensiu envers el comportament dels altres quan no es produeixi de mala fe, i s'han de respectar els costums dels diferents convivents sempre que es desenvolupin en el marc que es defineix en aquestes normes.

SECCIÓ II. RÈGIM DISCIPLINARI

Article 33. Règim disciplinari

Aquest article està en relació i d'acord amb el que disposen la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, i la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

L'incompliment de qualsevol article recollit en aquestes normes de funcionament intern, així com tot comportament que alteri la convivència i el funcionament normal de l'habitatge i/o la comunitat de veïns, té la consideració de falta, que pot ser qualificada com a lleu, greu o molt greu, segons escaigui.

La qualificació d'un fet que doni lloc a una infracció com a falta lleu, greu o molt greu és efectuada pels professionals del servei, d'acord amb les circumstàncies de cada cas, i s'ha d'instruir, en tot cas, el procediment disciplinari corresponent.

Les faltes greus i molt greus han de ser estudiades per part de la comissió tècnica social. L'usuari té dret a ser escoltat abans que es decideixi sobre el seu cas.

Aquesta infracció s'ha de comunicar per escrit a l'afectat i aquest podrà argumentar per escrit els motius que consideri oportuns.

Si ha produït danys a l'habitatge i/o les instal·lacions de la comunitat de veïns o veïnes, l'ajuntament es reserva el dret de reclamar les indemnitzacions que corresponguin, si és necessari per la via judicial.

Article 34. Faltes

34.1. Faltes lleus

a. No tenir cura de l'habitatge.
b. No facilitar les dades requerides.

c. La pèrdua de la clau d'accés al pis.

d. La renúncia o l'actitud desmotivada, de manera reiterada, a les accions de recerca d'ocupació, i el no compliment freqüent dels pactes signats.

e. No comparèixer en la data fixada quan els professionals del servei ho requereixin.

f. El trencament o deteriorament dels materials i del mobiliari de l'habitatge.

g. No respectar l'horari de descans.

h. Incomplir els preceptes d'aquestes normes, sempre que no estiguin tipificades com a faltes greus o molt greus.

i. Altres que es puguin considerar d'acord amb la normativa sectorial específica d'aplicació i la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

34.2. Faltes greus

a. La reincidència de faltes lleus. Un total de tres faltes lleus constitueixen una falta greu.

b. El retard injustificat d'un mes en el pagament del lloguer.

c. La sostracció de béns de qualsevol tipus, de propietat de l'habitatge, del personal o de la comunitat de veïns.

d. Falsejar dades de contingut essencial per a l'assignació del servei o la signatura del contracte o no comunicar els canvis de les circumstàncies o requisits que han determinat la concessió del servei.

e. Incompliment del pla de treball

f. Fumar en qualsevol espai intern.

g. Realitzar actes vandàlics sobre el mobiliari o les instal·lacions del bloc d'habitatges.

h. Causar problemes de convivència amb els veïns d'escala.

i. Vexar, coaccionar o ofendre qualsevol persona que convisqui en l'habitatge, tant si és adult com menor.

j. Faltar al respecte, agredir, amenaçar verbalment els convivents, els veïns i/o el personal del servei.

k. Desatendre de manera reiterada les indicacions dels professionals del servei i incomplir el pla de treball establert.

l. Altres que es puguin considerar, d'acord amb la normativa sectorial específica d'aplicació i la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

34.3. Faltes molt greus

a. La reiteració de dues faltes greus.

b. Mantenir actituds obstruccionistes envers els professionals dels serveis socials bàsics i altres responsables municipals: impedir l'accés al pis o a algun dels seus espais i rebutjar

la presència dels professionals.

c. El retard injustificat de dos mesos en el pagament del lloguer.
d. Faltar el respecte, agredir, amenaçar verbalment els companys i/o el personal del servei.
e. La tinença, el tràfic o el consum de substàncies considerades il·legals en el recinte o en els habitatges.
f. Arribar a l'habitatge sota els efectes del consum de drogues i/o alcohol.
g. Disposar de l'habitatge per allotjar-hi una altra persona aliena al projecte.
h. Cometre agressions físiques dins de l'habitatge, actuar perjudicialment contra la salut i la integritat de qualsevol altre convivent o professional o incitar a actuar d'aquesta manera.
i. No destinar l'habitatge al fi que s'ha concedit.
j. Altres que es puguin considerar, d'acord amb la normativa sectorial específica d'aplicació i la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

La comissió d'un fet tipificat com a falta o delicte en el Codi penal s'ha de posar en coneixement de les autoritats pertinents, sens perjudici de la incoació del corresponent procediment disciplinari, si fos el cas.

Article 35. Sancions

35.1. Per faltes lleus

a. Amonestació per escrit al resident.
b. Multa per un import fins a la meitat de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC).
c. Possibilitat de prohibició temporal per accedir a alguns espais, com ara certes zones comunes.

35.2. Per faltes greus

a. Amonestació per escrit al resident.
b. Multa per un import fins a la quantia de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC).
c. Possibilitat de prohibició temporal per accedir a alguns espais, com ara certes zones comunes.
d. Expulsió temporal del servei.

35.3. Per faltes molt greus

a. Resolució de la concessió.

En cas de cessament del servei, temporal o definitiu, l'usuari ha d'abandonar l'habitatge en el termini convingut, o immediatament, si així se li requereix. Quan marxi cal que s'endugui els seus estris personals i retorni les claus.

Article 36. Prescripció de les faltes

Les faltes lleus prescriuen al cap de sis mesos; les greus, al cap de dos anys, i les molt greus, al cap de tres anys.

El termini de prescripció comença a comptar des del dia en què es va cometre la falta.

SECCIÓ III. ALTRES ASPECTES DE FUNCIONAMENT

Article 37. Sistema intern de recepció, seguiment i resolució de queixes i suggeriments

El servei compta amb fulls de queixes i suggeriments i amb un sistema de recepció i seguiment, tal com s'estableix en la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials de Catalunya i en el Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials.

Les queixes i suggeriments es presentaran a través d'una instància genèrica a l'Ajuntament de Sant Celoni.

Article 38. Protecció de dades

D'acord amb l'article 5 de la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals, les dades recollides en virtut d'aquest Reglament, les dades d'aquest caràcter subministrades per la persona interessada, així com les contingudes en la documentació adjunta necessària per a la tramitació del corresponent expedient, seran objecte de tractament informatitzat per part l'Ajuntament de Sant Celoni, i per al compliment exclusiu de les finalitats indicades en aquest reglament, per tal de possibilitar-ne la concessió o denegació, i les corresponents accions de seguiment i comprovació.

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.

Per tal d'exercir els drets d'accés, rectificació, supressió, limitació del tractament, portabilitat i oposició les persones interessades s'han de dirigir al personal responsable del tractament, que és el mateix Ajuntament, notificant-ho a les oficines municipals d'Atenció a la ciutadania, d'acord amb allò establert a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals.

Es garanteix la total confidencialitat en relació amb les peticions efectuades en aquest àmbit a l'Ajuntament, així com de qualsevol de les seves dades personals i familiars facilitades, que seran

utilitzades estrictament per a les finalitats per a les quals han estat facilitades i dins del marc establert per la Llei orgànica de Protecció de Dades Personals i garantia de drets digitals.

Article 39. Transparència

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

a) El nombre de sol·licituds registrades.

b) El nombre d'expedients desestimats per incompliment de requisits.

c) El nombre d'expedients estimats amb adjudicació d'habitatge.

d) El nombre d'expedients estimats amb reconeixement del dret a habitatge, sense proposta d'adjudicació.

DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIA, DEROGATÒRIA I FINAL

Disposició addicional primera

L'Ajuntament podrà aprovar annexos tècnics i documents complementaris (normes de funcionament intern, models de Pla de treball, inventaris d'habitatges, etc.) per desenvolupar i actualitzar aspectes concrets d'aquest Reglament, sense alterar-ne l'essència.

Disposició addicional segona

Aquest Reglament s'interpretarà en coherència amb el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni i la resta de plans i programes municipals en matèria d'habitatge i serveis socials.

Disposició transitòria única

Les persones i unitats de convivència que, en el moment d'entrada en vigor d'aquest Reglament, ja siguin usuàries d'habitatges municipals d'emergència, d'inclusió, amb suport o assequibles, s'integraran en el nou règim en el termini i condicions que determini l'Ajuntament, garantint sempre els seus drets i una informació adequada del canvi.

Disposició de desplegament de la Disposició transitòria única i integració al nou règim

Objecte i cens inicial. En el termini màxim de 30 dies des de l'entrada en vigor del Reglament, l'Ajuntament elaborarà un cens de les persones i unitats de convivència ocupants d'habitatges municipals d'emergència, d'inclusió, amb suport o assequibles, amb indicació del títol habilitant existent (si escau) i de la situació d'ocupació.

Concepte de persona usuària a efectes transitoris. A l'efecte d'aquesta disposició, tenen la condició de persones usuàries integrables les persones/unitats de convivència amb assignació municipal acreditada, ja sigui mitjançant resolució/autorització/contracte o mitjançant altres actuacions municipals inequívoques d'adscripció (lliurament de claus, seguiment formal, acceptació de pagaments o altres elements objectius assimilables).

Classificació de situacions i règim aplicable. El cens classificarà les situacions en:

- Títol vigent: integració mitjançant resolució d'adaptació i lliurament d'informació; el nou règim s'aplicarà plenament en renovacions/pròrrogues i, en allò procedent, en normes d'ús i convivència.
- Títol vençut o ús tolerat (precari consentit): integració condicionada mitjançant resolució provisional d'adscripció per un termini màxim de 60 dies, amb obligació de formalitzar el títol i adequar-se als requisits del Reglament.
- Ocupació sense títol ni consentiment municipal acreditat: no s'entén inclosa automàticament en la integració; s'incoarà el procediment de recuperació i/o desallotjament administratiu que correspongui, sense perjudici de la derivació a serveis socials.

Procediment i terminis d'integració. L'Ajuntament notificarà a les persones afectades la seva classificació i el règim aplicable, atorgant un tràmit d'al·legacions de 10 dies. La integració (o, si escau, la regularització o finalització) s'haurà de resoldre en un termini màxim de 3 mesos des de l'entrada en vigor del Reglament, mitjançant resolució motivada.

Garanties d'informació i drets. En tots els casos, s'ha de garantir una informació adequada, clara i traçable del canvi de règim (entrega de resum i normes aplicables, canals de consulta i constància de recepció), així com el respecte dels drets reconeguts pel Reglament.

No consolidació i execució. La integració o regularització transitòria no genera cap dret real ni expectativa de permanència fora dels termes del Reglament i del títol que s'atorgui. En cas de finalització o desocupació, l'execució s'ajustarà al procediment administratiu aplicable i, si l'immoble constitueix domicili i no hi ha consentiment, qualsevol entrada requerirà la corresponent autorització judicial, si escau.

Òrgan competent i instrucció. L'òrgan municipal competent resoldrà els actes d'integració, regularització provisional o finalització, i el servei instructor impulsarà d'ofici les actuacions necessàries per a la seva completa execució.

Disposició derogatòria

Queden derogades totes les disposicions municipals d'igual o inferior rang que s'oposin al present Reglament.

Disposició final

Aquest Reglament entrarà en vigor un cop aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Sant Celoni i publicat en el butlletí oficial i en els mitjans municipals que corresponguin, d'acord amb la normativa de règim local.