



REGLAMENT PER AL LLOGUER HABITACIONAL TEMPORAL D'INCLUSIÓ D'HABITATGE COMPARTIT AMB SUPORT SOCIOEDUCATIU PER A JOVES AMB RISC D'EXCLUSIÓ

Article 1. Objecte del reglament, àmbit d'aplicació i marc jurídic

L'habitatge és un dret bàsic de primera necessitat i així queda recollit en l'article 47 de la Constitució Espanyola i en els articles 26 i 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya. Els poders públics han de promoure les condicions i les normatives necessàries per tal de garantir aquest Dret.

El Consell Comarcal de l'Urgell, en conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb els ajuntaments de la comarca i amb gestores d'habitatge del tercer sector, disposarà d'un nombre d'habitatges destinats a polítiques socials, a situacions d'exclusió o risc d'exclusió i en règim de lloguer social.

El present reglament determina la regulació i el procediment d'adjudicació d'aquests habitatges destinats a joves amb risc d'exclusió en modalitat de lloguer assistencial compartit i temporal.

L'annex d'aquest reglament inclourà la relació actualitzada dels habitatges cedits al Consell Comarcal de l'Urgell destinats a la modalitat d'allotjament assistencial i compartit per a joves amb risc d'exclusió. Aquesta relació s'actualitzarà cada vegada que s'incorpori un nou habitatge al servei o que algun dels habitatges existents es doni de baixa d'aquesta modalitat.

La Mesa de Valoració determinarà, d'entre els habitatges cedits al Consell Comarcal, quins es destinen a aquesta finalitat, d'acord amb les necessitats detectades i els criteris tècnics establerts.

La gestió directa de l'habitatge i dels serveis d'acompanyament social associats serà delegada a una entitat del tercer sector social seleccionada pel Consell Comarcal mitjançant el procediment administratiu corresponent. Aquesta entitat assumirà les funcions d'acollida, seguiment, cobrament de la renda establerta i avaluació social de les persones usuàries, d'acord amb els criteris d'aquest reglament i sota la supervisió del Consell Comarcal.

L'adjudicació de les sol·licituds i assignació de les persones usuàries correspondrà al Consell Comarcal de l'Urgell, d'acord amb els criteris i el procediment establerts en aquest reglament.

El Reglament té com a objecte:

- Regular l'adjudicació dels habitatges que disposa el Consell Comarcal de l'Urgell destinats a lloguer assistencial temporal per inclusió social amb suport educatiu.
- Establir els criteris generals sobre els requisits que han de reunir les persones





CONSELL COMARCAL DE L'URGELL

destinatàries, els criteris de valoració de les sol·licituds, el contingut del contracte d'arrendament amb els adjudicataris i altres factors que conformen l'adjudicació.

Per a la determinació dels ingressos màxims i mínims de les persones destinatàries i els imports de les rendes de lloguer, es tindrà en compte l'Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC), i el percentatge dels ingressos destinats al lloguer.

Com a marc general serà d'aplicació:

- El que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge i el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, així com la resta de legislació catalana i estatal en matèria d'habitatge.
- Els contractes de lloguer dels habitatges de gestió municipal inclosos en aquest Reglament s'han de regir per les previsions existents en aquest text, en el Decret 336/1988 de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, i en la resta de normativa reguladora dels ens locals, així com per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
- Les normes contingudes en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i procediment de les administracions de Catalunya i la resta de normativa de Dret Administratiu que sigui d'aplicació, en especial aquella que regula la gestió dels béns demaniais i patrimonials dels ens locals.

Article 2. Persones destinatàries i requisits

Els requisits d'admissió s'entenen tant en el moment de presentació de la sol·licitud com durant tot el procediment d'adjudicació i en el moment de formalitzar el contracte d'arrendament. Caldrà complir amb els requisits específics següents:

1. Persona física, major d'edat i residència

- a) La persona sol·licitant ha de tenir la nacionalitat espanyola o d'un Estat membre de la Unió Europea o, en cas de ser nacional d'un país extracomunitari, disposar de permís de residència vigent en el moment de presentació de les sol·licituds.
- b) La persona sol·licitant ha de tenir la seva residència en un municipi de la comarca de l'Urgell i ha d'acreditar estar empadronada en el municipi en data d'inici del procediment de sol·licitud i amb una antiguitat mínima de 6 mesos continus.
- c) Persona física entre 18 i 29 anys o menor emancipat. Ha de tenir plena capacitat legal i d'obrar i d'obligar-se i subscriure el contracte d'arrendament que procedirà en cas de resultar adjudicatari d'un habitatge.





CONSELL COMARCAL DE L'URGELL

- d) Les persones sol·licitants hauran d'estar inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de la Generalitat.

2. Necessitat d'habitatge

No ser titular del ple domini o d'un dret de gaudi sobre cap altre habitatge, excepte que per causes legals acreditades tinguin restringit l'exercici d'aquests drets o l'habitatge sigui inadequat, per no reunir les condicions d'habitabilitat.

No haver rebutjat en els últims 12 mesos cap habitatge de lloguer social de procedència pública o privada.

Que la causa que comporta la pèrdua de l'habitatge, si s'ha donat el cas, no sigui imputable a la persona sol·licitant.

3. Ingressos

La ponderació dels ingressos es fa en funció de l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya, (IRSC, en endavant) anual actualitzat a l'any corresponent i de la zona geogràfica on estigui ubicat l'habitatge, i s'estableixen els topalls d'ingressos d'entre 0,89 i 1,5 vegades l'IRSC.

Article 3. Condicions dels contractes de lloguer social temporal

El caràcter social dels habitatges justifica el règim de lloguer social i temporal. A tots els efectes, es considerarà dins dels inclosos en l'article 3.2 de la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans, en ésser un arrendament temporal en l'exercici d'una activitat assistencial. Així quedarà reconegut en el contracte entre ambdues parts.

1. Cànon de lloguer

S'estableix la tarifació social en la renda de lloguer, per la qual cosa serà qualificada segons els ingressos anuals ponderats, d'acord amb l'IRSC (**a actualitzar cada any**), aplicant el percentatge màxim destinat al lloguer social i tenint en compte els següents trams:

Trams IRSC	% dels ingressos destinat al lloguer social
0,89 - 0,94 vegades	20%
0,95 - 1,5 vegades	17%

En el

supòsit de coincidència de qualsevol ingrés anual en qualsevol dels trams esmentats, s'aplicarà el tram més baix. La quota del lloguer s'atorga per un termini d'un any, a comptar des de la data de la signatura del contracte. Anualment es revisarà la situació econòmica, podent-se modificar l'import del lloguer en cas que es modifiquin els ingressos.





CONSELL COMARCAL DE L'URGELL

La renda inicial es podrà actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals, d'acord amb l'Índex de preus del lloguer d'habitatges, a nivell autonòmic, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), a data de cada revisió, prenent com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex que estigues publicat en la data de revisió del contracte. En cas que el citat Institut no publiques aquesta estadística, s'aplicarà l'Índex de preus de lloguer de l'habitatge de l'Índex de Preus de Consum (IPC), de l'INE, a nivell provincial, d'acord amb el que es disposa en l'apartat segon de la Disposició transitòria de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola.

En el cas que hi hagi places d'aparcament vinculades als habitatges assignats, aquestes s'inclouran en el preu del lloguer.

2. Altres despeses

A la quota de lloguer cal sumar:

- Les despeses de la comunitat de propietaris (que inclou les despeses de neteja i manteniment de l'edifici, si és el cas, i altres despeses comunitàries, com ascensor, etc.).
- Taxa de brossa
- Els serveis de subministraments bàsics

3. Vigència del contracte

El contracte de lloguer social temporal s'aplicarà per un període d'un any i amb la possibilitat de pròrroga d'un any més.

Article 4. Documentació acreditativa de les sol·licituds

Per tal de validar i valorar les sol·licituds i necessitats, caldrà adjuntar la documentació que s'especifica a continuació. En cas de resultar adjudicatari, caldrà aportar els originals de tota la documentació que hagi estat aportada mitjançant còpia en la sol·licitud. Així mateix, en qualsevol moment del procediment, la Mesa de Valoració, en cas de considerar-ho necessari per presentar-se qualsevol dubte sobre la seva autenticitat, podrà requerir la presentació de l'original d'un document que hagi estat aportat mitjançant còpia.

1. Documentació general

- Fotocòpia del DNI o NIE vigent de la persona sol·licitant
- Certificat d'empadronament en un ajuntament de la comarca, que consti l'antiguitat i la continuïtat de la residència de la persona sol·licitant.

2. Documentació que acrediti la situació social i econòmica

- Documentació que acredita la situació laboral i els ingressos personals.





CONSELL COMARCAL DE L'URGELL

- Si es dona el cas de situació d'atur, s'ha d'aportar la resolució o certificat de la prestació. Les persones beneficiàries de pensions o d'ajuts han d'acreditar-ho amb els certificats o resolucions pertinents.
- Declaració de l'Import de la Renda de les Persones Físiques de l'exercici fiscal anterior a l'adjudicació de les persones amb obligació de presentar-la.
- En cas de no tenir justificants es podrà utilitzar a criteri de la mesa els extractes bancaris dels darrers sis mesos de tots els comptes corrents.
- En el cas de persones amb discapacitat, la documentació acreditativa del reconeixement de la discapacitat.
- Certificat cadastral o del registre de la propietat de la persona sol·licitant conforme no té propietat o drets reals d'ús o gaudi de cap habitatge.
- Si la pèrdua d'habitatge és per procediment d'execució hipotecària, la notificació o sentència judicial o altres relatives al procediment judicial.
- Si la pèrdua d'habitatge és a causa de desnonament per impagament del lloguer, la documentació que ho acrediti.

3. Informe social

Informe dels Serveis Socials de la situació social, econòmica i residencial i d'altres valoracions complementàries, de la persona sol·licitant.

Altra documentació que acrediti la situació social, econòmica o en relació amb l'habitatge que justifiqui la necessitat d'habitatge de caràcter social i d'acord amb els requisits del present Reglament.

Article 5. Comissió de valoració

Es constitueix la Comissió de Valoració com a òrgan competent en el procediment d'adjudicació dels habitatges de caràcter social que estableix aquest Reglament. La Mesa de Valoració es constituirà i funcionarà segons les normes que, per als òrgans col·legiats, preveuen el Reglament orgànic comarcal i la Llei 26/2010, de règim jurídic i procediment de les administracions de Catalunya. Estarà composta, com a mínim, per una persona que exercirà les funcions de presidència, 3 vocals i un secretari/a i es podran nomenar substituïts. Els seus membres seran nomenats pel Ple de del Consell Comarcal.

La composició de la Comissió de valoració serà:

Amb veu i amb vot:

President/a.- Cap del departament d'Habitatge del Consell Comarcal de l'Urgell. En cas d'empat, el seu vot serà de qualitat.





CONSELL COMARCAL DE L'URGELL

Tres vocals.- Dos funcionaris o personal fix del Consell Comarcal de l'Urgell, amb els coneixements suficients en la matèria jurídica i social a tractar.

Amb veu i sense vot:

El Secretari de la Corporació.

Hi podran assistir assessors tècnics que tinguin el coneixement tècnic i jurídic específic a petició de la Comissió.

La durada dels nomenaments del membres de la Comissió serà indefinida, excepte en els supòsits legalment establerts.

La Comissió de Valoració es reunirà en el moment que hi hagi habitatges disponibles. Els acords de la Comissió s'adoptaran per majoria. En cas d'empat el vot de la presidència s'entendrà com de qualitat.

La Comissió haurà de reflectir en una acta les valoracions de les diferents sol·licituds, detallant la puntuació resultant per a cada sol·licitud i per a cada criteri recollit al barem d'adjudicació. Posteriorment caldrà la seva aprovació per part de l'òrgan competent.

La valoració realitzada tindrà el caràcter de document intern i confidencial, amb les previsions i garanties previstes de la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i garantia dels drets digitals, i del Reial decret 1720/2007, pel qual s'aprova el seu Reglament de desenvolupament.

Article 6. Sol·licituds i procés d'adjudicació

1. Criteris generals

La Comissió de Valoració estudia i valora les demandes d'habitatge de caràcter social d'acord amb els requisits i documentació acreditativa que consta en aquest Reglament.

La concessió d'ús dels habitatges ve determinada per la disponibilitat de places dels mateixos. S'aplicaran principis d'objectivitat d'acord amb aquest Reglament i el barem Annex. Aquests criteris estableixen l'accés que dona dret a la prestació del recurs residencial.

La Comissió de Valoració farà proposta d'adjudicació amb un informe vinculant i l'eleva a la Junta de Govern per a la seva aprovació.

Fetes les valoracions i proposada l'adjudicació, les 10 següents sol·licituds que compleixin els requisits amb la puntuació més alta, entraran en una llista d'espera, que tindrà la vigència d'un any.

Si es produeix una baixa de les persones a les que se'ls ha adjudicat l'habitatge, es valoraran les 10 sol·licituds de la llista d'espera amb la prioritització en funció de la necessitat més urgent en aquell moment.





CONSELL COMARCAL DE L'URGELL

2. Procediment

Les persones interessades han de formalitzar una sol·licitud. Es disposa d'un model normalitzat de sol·licitud, que juntament amb la documentació que s'indica en l'article 4, s'adreçarà al Consell Comarcal de l'Urgell.

Quan hi hagi un habitatge o plaça disponible, l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell elevarà a la Comissió de Valoració els casos que requereixin del servei residencial d'acord amb les situacions personals que s'adaptin a aquest Reglament i compleixin els requisits.

3. Contracte i ocupació de l'habitatge assignat

Una vegada adjudicat la plaça de l'habitatge, caldrà que la persona destinatària signi el contracte d'ús. S'estableix un termini màxim de 15 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 i del 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 una unitat persona diferent de la manifestada en la sol·licitud.

Article 7. Adjudicació dels habitatges

Un cop aprovada la llista definitiva de les persones adjudicatàries, disposen d'un termini de 10 dies hàbils perquè acreditin el compliment dels requisits a través de la documentació original (presentada amb fotocòpia en el moment de la sol·licitud).

1. Condicions generals de compliment

- Tots els requisits per a accedir a un habitatge establerts en el Reglament s'han de complir durant tot el procés de l'adjudicació, des de la presentació de la sol·licitud fins a la signatura del contracte de lloguer.

2. Formalització del contracte de lloguer

- Les persones que finalment esdevinguin adjudicatàries seran degudament convocades per tal de formalitzar el corresponent contracte d'arrendament.

3. Resolució contractual

La falsedat de les dades recollides a la documentació o l'incompliment d'alguna de





CONSELL COMARCAL DE L'URGELL

les condicions establertes en aquest Reglament donarà lloc a la nul·litat de l'adjudicació. A la vegada, la nul·litat comportarà la immediata suspensió del contracte de lloguer i l'obligació de l'usuari d'abandonar l'habitatge en el termini de 15 dies naturals, encara que la resolució de nul·litat sigui recurrible en els supòsits legalment establerts.

Article 8. Pla de treball

El Pla de treball és un acord social entre ambdues parts (persona adjudicatària, Consell Comarcal o entitat avalada en qui delegui), pel qual es fan constar en un document per escrit les accions o programes que es considerin adequats, si s'escau, per a la inserció social de les persones adjudicatàries i la seva autonomia. Els Serveis Socials, o tècnics especialitzats en qui delegui el Consell, són els responsables del seguiment del Pla de treball.

El Pla de treball es basarà en l'informe social, que és el document amb el qual es valora la situació de vulnerabilitat social i residencial en que es troba la persona sol·licitant o la unitat de convivència.

Article 9. Deures de les persones adjudicatàries

- Acreditar els requisits d'accés amb la documentació corresponent.
- Acceptar les ofertes d'acord amb el Pla de treball acordat en el moment de la signatura del contracte d'ús de l'habitatge social.
- Comunicar obligatòriament al Consell Comarcal els canvis de la situació social, econòmica i de composició de la unitat de convivència que puguin modificar les raons de l'adjudicació de l'habitatge.
- Realitzar el pagament de la quota mensual del lloguer establerta.
- Comunicar al Consell Comarcal l'obtenció d'altres ingressos o qualsevol canvi de situació social.
- Tenir cura i respecte de les instal·lacions.
- Compliment de les normes de convivència amb el veïnat.
- Compliment del pla de treball.





Article 10. Potestats del Consell Comarcal.

El Consell Comarcal i l'entitat adjudicatària de la gestió del servei podran:

- Accedir a l'immoble i comprovar-ne el seu estat de conservació i el seu correcte ús.
- Comprovar, i a aquests efectes requerir a la persona usuària perquè aporti la documentació que es consideri necessària, que aquest continua donant compliment als requisits que són exigibles durant la vigència del contracte.

Article 11. Infraccions i règim sancionador

Es poden considerar les infraccions de caràcter lleu, greu i molt greu, les quals s'aplicaran sota les tipificacions legals dels articles 139 a 141 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

1. Infraccions lleus

- Fer obres menors sense el consentiment previ per escrit al Consell Comarcal.
- Permetre la pernoctació a persones alienes al servei, sense haver sol·licitat l'autorització de l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal, qui ho ha de valorar atenent a les circumstàncies del cas.
- No satisfer en termini la renda mensual de lloguer.

2. Infraccions greus

- No presentar o presentar de manera incompleta la documentació que en qualsevol moment li pugui requerir el Consell Comarcal, en relació al servei residencial del qual s'és beneficiari.
- Fer obres majors sense el consentiment previ per escrit de l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal de l'Urgell.
- No mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene.
- Incomplir les normes existents en la comunitat de veïns i/o no tenir una actitud o tracte respectuós amb la resta d'ocupants de l'edifici.
- Realitzar activitats o actes contraris a la convivència normal de la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble.
- No permetre l'accés a l'habitatge del personal designat pel Consell Comarcal per a exercir les seves potestats de supervisió i control, així com per a realitzar les reparacions i obres que l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell consideri necessàries.
- No atendre el pagament de forma voluntària i conscient de les obligacions de





CONSELL COMARCAL DE L'URGELL

llum, aigua, gas i altres subministraments de l'habitatge sense justificació objectiva.

- La reiteració de dues infraccions lleus en el termini d'un any.

3. Infraccions molt greus

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

4. Sancions

Les sancions s'aplicaran d'acord amb els articles 139, 140 i 141 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases del règim local i seran proporcionades a la sanció que rebi la conducta infractora.

Article 12. Extinció de l'ús de l'habitatge

Es consideren motius de l'extinció del contracte les següents situacions:

- Finalització del termini previst en el contracte d'ús
- La no ocupació de l'habitatge en el termini previst sense justificació
- Renúncia voluntària
- Pèrdua de qualsevol requisit d'accés
- Infraccions molt greus de forma reiterada

Article 13. Protecció de dades

En compliment de la legislació corresponent sobre protecció de dades de caràcter personal, les dades recollides en virtut d'aquest Reglament són tractades i queden incorporades als fitxers del Consell Comarcal de l'Urgell.

Tanmateix, qualsevol persona pot exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació,





CONSELL COMARCAL DE L'URGELL

portabilitat, limitació i oposició en relació a les seves dades personals, a l'empara de la Llei, notificant-ho a les oficines del Consell Comarcal.

ANNEX I. Barem de puntuació

La valoració i priorització de les sol·licituds d'accés presentades per les persones tindrà en compte els següents criteris i circumstàncies:

a) Situació econòmica

La valoració econòmica representarà com a màxim un 40% de la ponderació final.

Per a establir la situació econòmica es consideraran els ingressos nets percebuts per la persona sol·licitant durant els 3 mesos anteriors a la data de sol·licitud, juntament amb la consideració de la situació laboral.

b) Situació habitacional

Situació habitacional representa un màxim d'un 30%

c) Informe de Serveis Socials

A proposta dels serveis socials i de manera motivada, representarà un màxim de valoració d'un 30%.

MODEL DE PUNTUACIÓ

CATEGORIA	CRITERIS	PUNTUACIÓ (sobre 100)
1.Situació econòmica	Ingressos entre 0,84 i 0,94 l'IRSC	40
	Ingressos entre 0,95 i 1,5 l'IRSC	30
2.Situació habitacional	Sense llar: viu en un habitatge que no és propi, de familiars, coneguts o un recurs social o sanitari temporal	20
	Allotjaments insegur: risc imminent de desnonament o a precari (ocupació) o allotjament inadequat: infrahabitatge, amuntegament, etc.	30
	Altres valoracions habitacionals justificades per part dels Serveis Socials	15
4.Informe dels Serveis Socials	Altres valoracions justificades per part dels Serveis Socials	30





ANNEX II. Habitatges disponibles

El Consell Comarcal de l'Urgell, en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, els ajuntaments de la comarca i entitats del tercer sector, disposa d'habitatges destinats a polítiques socials. L'annex recull els habitatges assignats a la modalitat d'allotjament assistencial per a joves en risc d'exclusió. Aquesta relació s'actualitzarà mitjançant addendes a l'annex del reglament sempre que s'incorporin o es donin de baixa habitatges. La Mesa de Valoració determinarà quins habitatges s'assignen a aquesta finalitat segons criteris tècnics.

Habitatges disponibles per allotjament assistencial subjectes a aquest reglament:

Referència	Habitatge	Població	Superfície útil	Contraprestació mensual	Serveis	Neteja	Taxes	IBI	Quotes Comunitat	TOTAL
25/09368-0017 *	C/ Via Lacetània, 8, 1r 1a	Tàrraga	70,140 m ²	259,00€	15,24€	11,95€	8,32€	23,21€	6,00€	323,72€

*Habitatge amb plaça d'aparcament núm. 9

