



ANUNCI

Aprovació definitiva de l'establiment del servei públic municipal d'habitatge dotacional i el reglament de funcionament del servei

Per acord del Ple de l'Ajuntament de Granollers, en sessió de data 29 de juny de 2010, es va aprovar definitivament l'establiment del servei públic municipal d'habitatge dotacional per a gent gran a construir a l'àmbit que es qualifica de sistema dotacional (clau Hdot) situat al Pla de Baix i el Reglament de funcionament del servei. I d'acord amb el que disposa l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, es publica el text íntegre de l'esmentat reglament:

“REGLAMENT DEL SERVEI D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC PER A GENT GRAN A DESENVOLUPAR A L'ÀMBIT QUE ES QUALIFICA DE SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL (clau Hdot) SITUAT AL PLA DE BAIX.

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Capítol I.- Règim jurídic de la prestació del servei

Article 1.- Objecte del Reglament

L'objecte del present Reglament és l'establiment de la normativa reguladora de la prestació del servei públic municipal d'habitatge dotacional públic per a gent gran a construir a l'àmbit que es qualifica de sistema d'habitatge dotacional (clau Hdot) situat al Pla de Baix, que confronta al sud amb el carrer Caterina Albert, del municipi de Granollers.

Article 2.- Àmbit competencial de la prestació del servei

D'acord amb l'article 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial pels joves i els col·lectius més necessitats.

D'acord amb l'article 84.2.b) de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya els governs locals de Catalunya tenen en tot cas competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Sota aquest marc estatutari el servei públic municipal d'habitatge dotacional públic es prestarà dins de l'àmbit de la competència municipal que s'estableix a l'article 25.2.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local i l'article 66.3.d) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, prèvia la tramitació de l'expedient per a l'establiment del servei d'acord amb els articles 158 i següents del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals de Catalunya i d'acord amb el que estableix la resta de legislació de règim local i altres disposicions aplicables.

Article 3.- Règim de la prestació del servei

La promoció d'habitatge dotacional públic a desenvolupar a l'àmbit que es qualifica de sistema d'habitatge dotacional (clau Hdot) situat al Pla de Baix, que confronta al sud amb el carrer Caterina Albert, del municipi de Granollers es gestionarà de forma indirecta sota la modalitat de concessió administrativa.



Capítol II.- Elements bàsics que configuren el servei

Article 4.- Objecte del servei

El servei tindrà per objecte principal la cessió d'ús d'habitatges dotacionals públics i, en el seu cas, de places d'aparcament i trasters vinculats o no als habitatges.

Els habitatges podran comptar amb zones de serveis comunitaris i/o zones de serveis de caràcter complementari, necessaris o convenients per la utilitat que prestin als usuaris.

Article 5.- Finalitats del servei

El servei tindrà com a finalitat atendre les necessitats temporals d'habitatge de gent gran adaptats a la seva mobilitat i a les seves necessitats d'independència però en proximitat a serveis complementaris específics.

Article 6.- Habitatges dotacionals públics

Els habitatges dotacionals públics tindran la qualificació jurídica de bé municipal de domini públic i es gestionaran en règim de cessió d'ús.

El règim de cessió d'ús s'assimilarà al règim d'arrendament a tots els efectes de l'aplicació de la legislació en matèria d'habitatges de protecció oficial.

El règim jurídic dels habitatges dotacionals serà l'establert al present Reglament i a la legislació d'habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament vigent en el moment de l'obtenció de la qualificació provisional d'habitatge de protecció oficial, a la Llei d'arrendaments urbans i a la resta de normativa civil, local i sectorial vigent aplicable.

Article 7.- Edifici dotacional

La descripció de les característiques de l'edifici dotacional i, en el seu cas, serveis auxiliars i complementaris, que es construirà i afectarà al servei i en el qual s'ubicaran els habitatges dotacionals es determinarà mitjançant el plec de condicions que s'aprovarà pel concurs de la concessió administrativa.

En tot cas, haurà de complir els següents paràmetres urbanístics:

Superfície solar: 1.758m²

Qualificació: sistema d'habitatge dotacional públic (clau Hdot)

Tipus d'ordenació: edificació aïllada

Sostre edificable màxim: 5.000 m²/sostre

Densitat màxima: 66 habitatges

Ocupació màxima: 100% (planta soterrani), 75% (planta baixa) i 55% (planta tipus)

Alçada reguladora màxima: 16,50 (PB+4)

Alienació de l'edificació: alienació a carrer i separació mínima de 4m resta de límits.

Planta baixa: cota de referència de planta baixa situada a +/-0,60 m de la rasant de carrer. No s'estableix cap alçada mínima per a la planta baixa, diferent de les plantes pis.

Elements i cossos sortints: s'admeten en qualsevol posició i dimensió sense ultrapassar les línies de separació establertes com a mínimes.

Article 8.- Usuaris del servei

Els col·lectius de persones beneficiàries que accedeixin a l'ús del servei tindran la qualificació jurídica d'usuaris.

Seràn usuaris del servei el Col·lectiu de gent gran.



Dins l'esmentat col·lectiu, sense perjudici de la reserva d'habitatges per a persones discapacitades, es reservaran 2 habitatges per a situacions de necessitat temporal (màxim 4 setmanes) per a persones que a conseqüència d'obres importants en el seu domicili o bé impossibilitat temporal de mantenir-se a domicili de forma autònoma (per exemple per causa de convalescència d'una malaltia aguda) requereixin d'una supervisió o ajuda limitada.

Article 9.- Tarifes del servei

Els usuaris hauran d'abonar per la prestació del servei una tarifa que s'assimilarà al concepte de renda als efectes de la legislació d'habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament, que serà proposada pel concessionari i aprovada per l'Ajuntament de Granollers.

En cap cas les tarifes podran superar la renda màxima per als habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament, de la tipologia que es determini, fixada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

L'entitat adjudicatària de la concessió podrà rebre a més de la renda inicial o revisada, el cost dels serveis de que gaudeixi l'usuari i siguin satisfets per l'adjudicatària així com la resta de repercussions autoritzades per la legislació aplicable, que en tot cas serà aprovada per l'Ajuntament de Granollers

Les tarifes constituïdes per la renda inicial aplicada s'actualitzarà anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum.

La forma de pagament es determinarà a les bases de la convocatòria d'adjudicació.

Utilització de la via de constrenyiment pel cobrament de les tarifes

El cobrament de les tarifes podrà exigir-se per la via de constrenyiment. La utilització de la via de constrenyiment i els supòsits als quals serà d'aplicació es determinaran a les bases i requisits de cada convocatòria .

Article 10.- Principis d'accés a la utilització del servei

L'accés a la utilització del servei es realitzarà respectant els principis d'igualtat, publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat i mixtió social i lluita contra l'exclusió social, en relació a totes les persones que compleixin els requisits establerts en el present Reglament.

TÍTOL SEGON.- PRESTACIÓ DEL SERVEI

Article 11.- Requisits d'accés

Les persones que, individualment o com a unitat de convivència, sol·licitin la prestació del servei públic municipal d'habitatge dotacional públic hauran de complir els requisits legals i els requisits específics municipals d'accés continguts al present reglament.

Els requisits hauran de ser complerts per la persona sol·licitant llevat de disposició expressa respecte al compliment del requisit per tots els integrants de la unitat de convivència.

Els requisits d'accés que en el marc del present reglament s'estableixin s'aplicaran sense perjudici del funcionament del registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial a partir de la seva creació i entrada en vigor.

11.1. Requisits legals.

Els requisits legals seran els exigits per la legislació comú i per la legislació d'habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament de la tipologia que es determini, vigent en el moment de l'obtenció de la qualificació provisional.



11.2. Requisits específics municipals

- Tenir més de 65 anys una de les persones que vagin a viure a l'habitatge, a data d'inici del termini de presentació de sol·licituds.
- Composició familiar o grup de convivència de com a màxim dues persones. Gaudir d'unes condicions personals que garanteixin poder dur una vida autònoma, totes les persones que constin a la petició. El grau d'autonomia funcional es delimitarà d'acord amb allò establert a la sol·licitud de programes i serveis socials d'atenció a la gent gran. Per tant restaran excloses d'aquest servei, les persones grans que presentin una puntuació superior a 14 en l'escala d'activitats bàsiques de la vida diària o una puntuació inferior a 3 en l'escala d'avaluació cognitiva.
 - activitats bàsiques de la vida diària: puntuació superior a 14
 - test d'avaluació cognitiva: puntuació inferior a 3.Cas de sol·licitar habitatge per a persones amb discapacitats i adequat per a persones amb mobilitat reduïda, la persona que acrediti la mobilitat reduïda, només caldrà que superi el test d'avaluació cognitiva, la resta només haurà de completar-ho.
- Acreditar la residència continuada, mitjançant l'empadronament, en el municipi de Granollers, en els darrers 3 anys o acreditar la residència discontinua en els darrers 5 anys (l'antiguitat s'entén referida a la data d'inici del termini de presentació de sol·licituds).
- No ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre algun altre habitatge. Cas de ser-ho d'un habitatge no accessible i que aquest sigui la residència habitual i permanent del sol·licitant o convivent (hi consti empadronat), en el moment de formular la petició haurà de formalitzar un document pel qual es compromet a oferir l'habitatge a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social en les condicions que preveu el Decret 13/2010, de 2 de Febrer.
- No ser propietari de cap habitatge protegit. Excepcionalment, s'admetrà ser adjudicatari d'un habitatge de protecció oficial de promoció pública en règim de lloguer, sempre i quan, la titularitat d'aquest habitatge es posi a disposició de l'Administració competent.
- Ingressos anuals (de totes les persones que consten a la sol·licitud) ponderats inferiors a 2,5 vegades l'Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC) i superiors al 85% de l'IRSC. Cas de tenir una persona a càrrec, cal garantir la disposició d'una quantitat mínima equivalent al 110% de l'esmentat indicador.
- Destinar l'habitatge a residència habitual i permanent. Els adjudicataris disposen del termini de tres mesos per ocupar l'habitatge un cop signat el contracte d'ús i d'habitació.
- Aportar la documentació requerida que acrediti la necessitat d'habitatge, les circumstàncies personals, familiars i econòmiques.

Article 12.- Ingressos familiars ponderats

La definició i còmput dels ingressos familiars ponderats es realitzarà de conformitat amb la legislació d'habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament vigent en el moment de l'obtenció de la qualificació provisional.

Article 13.- Barem de puntuació

En la convocatòria d'adjudicació, es prendran com a criteris a puntuar:

- a) La necessitat d'habitatge.
- b) Les dificultats d'accessibilitat a l'habitatge on es viu actualment.
- c) Circumstàncies personals i familiars.
- d) Ingressos econòmics

Article 14.- Procediment d'adjudicació

1. Presentació de sol·licituds:

Les sol·licituds, que es formalitzaran segons el model oficial facilitat per l'Ajuntament de Granollers,



aniran acompanyades de la documentació acreditativa de què es reuneixen els requisits de la convocatòria i de la necessitat d'habitatge.

2. Requeriment de documentació:

Es podrà requerir mitjançant carta, la documentació no presentada, a fi que els sol·licitants l'aportin en el termini de deu dies.

3. Revisió, valoració de les sol·licituds i elaboració de les llistes provisionals de sol·licitants admesos i exclosos

Les llistes provisionals d'admesos estaran integrades per tots aquells sol·licitants que compleixin els requisits de la convocatòria, amb indicació de la puntuació assolida. A les llistes provisionals d'exclosos, s'indicarà el motiu d'exclusió.

Les sol·licituds formulades per a l'adjudicació d'un dels habitatges de la reserva d'habitatges per a persones amb mobilitat reduïda, seran incloses en una llista provisional independent de la llista provisional general. És a dir, hi haurà dues llistes: la llista de sol·licitants d'habitatges adequats per a persones amb mobilitat reduïda i la llista general.

4. Exposició de les llistes provisionals de sol·licitants admesos i exclosos i comunicació als interessats

Exposició de les llistes provisionals de sol·licitants admesos i exclosos en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Granollers i a l'Oficina Local d'habitatge i a través d'Internet, durant un termini de quinze dies. Durant aquest termini els sol·licitants que ho considerin oportú podran formular reclamació, degudament documentada, davant de l'Oficina d'Atenció al ciutadà de l'Ajuntament de Granollers.

La llista provisional d'admesos de la reserva d'habitatges per a persones amb mobilitat reduïda, es podrà consultar presencialment en les oficines assenyalades en el paràgraf anterior i per consulta personalitzada a través d'Internet, per motius de la Llei de Protecció de Dades.

L'exposició de les llistes provisionals (així com el resultat de la valoració de cadascuna de les peticions) es comunicarà a totes les persones que han presentat petició.

5. Revisió de les reclamacions formulades i confecció de les llistes definitives d'adjudicatari, d'exclosos i d'espera

Les llistes definitives d'adjudicatari, amb indicació del nombre total d'habitatges a adjudicar, ordenada segons la puntuació obtinguda per ordre correlatiu, detallarà el nom, cognoms, NIF de l'adjudicatari i puntuació. A l'igual que a les llistes provisionals, les sol·licituds formulades per a la reserva d'habitatges adequats per a persones amb mobilitat reduïda, seran incloses en una llista definitiva independent de la llista general.

En els empats de puntuació no determinants d'adjudicació, s'establirà l'ordre de prelació mitjançant un sorteig davant de notari.

Els empats de puntuació determinants d'adjudicació es resoldran, en primer lloc, en favor d'aquelles sol·licituds amb ingressos econòmics més baixos. En segon lloc, en favor de les sol·licituds amb puntuació més alta en l'apartat "necessitat d'habitatge" del barem de puntuació. En cas de persistir l'empat es dirimirà en favor d'aquells sol·licitants que no siguin titulars del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre algun altre habitatge. Els empats posteriors es resoldran per sorteig celebrat davant de notari.

L'adjudicació de l'habitatge a les persones que constin a la llista definitiva d'adjudicatari, té caràcter provisional, i resta condicionada a l'avaluació de les circumstàncies personals i socials a efectuar abans de la formalització del contracte d'ús i d'habitació, restant subjecte a gaudir el nivell d'autonomia personal requerit per a aquest tipus d'equipament. És a dir, no s'adjudicarà cap habitatge, si prèviament el sol·licitant i el convivent no acrediten gaudir d'unes condicions personals que garanteixin poder dur una vida autònoma, tal com estableixen els requisits de la convocatòria.



La llista definitiva de sol·licitants exclosos estarà formada per la relació de tots els sol·licitants que no reuneixen els requisits, amb indicació, en cada cas, del motiu d'exclusió.

La llista definitiva d'espera estarà formada per tots aquells sol·licitants que no han assolit la puntuació suficient per poder ser adjudicatari. Aquesta llista d'espera tindrà una vigència de 2 anys a partir de la firma del contracte d'ús i d'habitació de la última promoció de l'oferta.

En el cas dels sol·licitants que constin a les llistes definitives d'adjudicatari, però que l'adjudicació de l'habitatge resti condicionada a oferir l'habitatge a la Xarxa de Medicació per al Lloguer Social en les condicions que preveu el Decret 13/2010, de 2 de febrer, hauran de formalitzar-ho.

En el cas que no es pugui formalitzar la cessió voluntària del dret d'ús i gaudi i/o administració de l'habitatge per causes imputables al sol·licitant (com per exemple que l'habitatge no disposi de la cèdula d'habitabilitat i no tingui condicions per obtenir-la), es perdrà el dret a l'adjudicació de l'habitatge amb serveis per a la gent gran. (d'acord amb allò que preveu el Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012)

6. Publicació de les llistes definitives d'adjudicatari, d'exclusos i d'espera

L'exposició de les llistes definitives al tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Granollers i a l'Oficina Local d'habitatge i a través d'Internet. I comunicació a tots els sol·licitants de l'estat de la petició presentada (en el cas de sol·licitants que hagin formular reclamació se'ls indicarà si aquesta ha estat o no estimada).

Les llistes definitives de la reserva d'habitatges per a persones amb mobilitat reduïda, es podran consultar presencialment en les oficines assenyalades en el paràgraf anterior i per consulta personalitzada a través d'Internet, per motius de la Llei de Protecció de Dades.

7. Convocatòria dels adjudicatari per triar promoció i habitatge

Els sol·licitants que constin a les llistes definitives d'adjudicatari, seguint l'ordre de puntuació, seran citats pel Patronat Municipal de l'Habitatge per triar promoció.

Prèviament, a la citació per triar habitatge, dins de la promoció escollida, les persones que consten a la llista definitiva d'adjudicatari i el convivent, si és el cas, se'ls avaluaran les circumstàncies personals i socials. Caldrà gaudir del nivell d'autonomia personal requerit per aquest tipus d'equipament.

Aquesta avaluació serà efectuada pel Sector de Serveis Personals, que disposarà del termini d'un mes, a comptar des del moment que li siguin comunicades les dades dels adjudicatari, per realitzar-ho.

En primer lloc, es citarà a les persones que consten a la llista definitiva d'adjudicatari de la reserva d'habitatges adequats per a persones amb mobilitat reduïda. Els habitatges d'aquestes característiques que restin vacants, s'incorporaran per oferir-los a les persones amb discapacitat de la llista d'adjudicatari general.

Les persones que constin a la llista definitiva d'adjudicatari hauran d'acreditar la situació econòmica i patrimonial (del sol·licitant i convivent, en el seu cas), per poder procedir al càlcul de l'aportació mensual que hauran d'efectuar com a usuari/s d'un habitatge amb serveis per a la gent gran.

8. Visita habitatge reservat per part dels adjudicatari

Una vegada finalitzin les obres de construcció dels habitatges, es convocarà als adjudicatari per a la visita de l'habitatge adjudicat.

9. Formalització del contracte d'ús i d'habitació i entrega de claus

Es comunicarà a tots els adjudicatari (sol·licitant i convivent, si és el cas), la data de signatura del contracte d'ús i habitació.



Si els adjudicataris no formalitzen el contracte d'ús i habitació en la data assenyalada, llevat de justa causa, s'entendrà que renuncien a l'habitatge adjudicat.

10. Citació dels sol·licitants que consten a la llista definitiva d'espera

Els habitatges que restin vacants un cop hagin estat citades totes les persones que consten a la llista definitiva d'adjudicataris, s'oferiran als sol·licitants que consten a la llista definitiva d'espera, en ordre decreixent de puntuació. Els empats a puntuació es dirimiran per sorteig davant de notari.

També s'oferiran a aquesta llista definitiva d'espera, les segones i posteriors adjudicacions dels habitatges desocupats.

En tot cas, les persones que consten a la llista definitiva d'espera (sol·licitant i convivent, si és el cas), prèviament, a la formalització de l'adjudicació de l'habitatge, se'ls avaluaran les circumstàncies personals i socials i caldrà gaudir el nivell d'autonomia personal requerit per aquest tipus d'equipament. Aquesta avaluació serà efectuada pel Sector de Serveis Personals, en el termini d'un mes, a comptar des del moment que li siguin comunicades les dades dels sol·licitants.

També hauran d'acreditar la situació econòmica i patrimonial (del sol·licitant i convivent, en el seu cas), per poder procedir al càlcul de l'aportació mensual que hauran d'efectuar com a usuari/s d'un habitatge amb serveis per a la gent gran.

Article 15.- Protecció de dades de caràcter personal

De conformitat amb la Llei orgànica 15/1999 de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, les dades personals s'incorporaran a les bases de dades de l'Ajuntament de Granollers, de l'Oficina Local d'habitatge i del concessionari, amb la finalitat de poder tramitar la sol·licitud d'habitatge amb protecció oficial destinat a l'arrendament i poder publicar les dades necessàries a les llistes d'admesos al procés d'adjudicació (provisional i definitiva), adjudicataris i d'espera. Les dades no se cediran a cap altra entitat.

La presentació de la sol·licitud comportarà el consentiment exprés al tractament de les dades per a la finalitat indicada. En qualsevol moment es podran exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició en els termes establerts en la legislació vigent sobre protecció de dades, mitjançant escrit adreçat a l'Ajuntament de Granollers.

TÍTOL TERCER.- ESTATUT DE L'USUARI

Article 16.- Garantia

En el moment de la subscripció del contracte d'arrendament l'adjudicatari haurà de prestar garantia. L'import de la garantia, en efectiu o mitjançant aval bancari cobrirà la responsabilitat per impagament de rendes així com la responsabilitat per impagament de les despeses de comunitat, danys i qualsevol altres obligacions que es derivin del contracte subscrit, sens perjudici de les quantitats que es puguin exigir si els deutes, obligacions i danys fossin superiors.

La garantia es mantindrà durant la vigència del contracte i només es retornarà en finalitzar l'ocupació de l'immoble, sempre i quan no existeixin responsabilitats pendents i s'hagin complert totes les condicions pactades.

La no constitució, sense causa justificada, de la garantia dins del termini que s'estableixi a la corresponent resolució -termini que mai podrà ser inferior a quinze dies naturals ni superior a 30 dies naturals-, suposarà la pèrdua de la condició d'adjudicatari perdent-se el dret a participar en nous sorteigs durant el termini de dos anys.

Article 17.- Terminis dels contractes d'arrendament

El termini i, en el seu cas, el règim de pròrroques dels contractes d'arrendament, es determinaran la convocatòria d'adjudicació.



Article 18.- Condicions de permanència dels usuaris

- Manteniment de l'estat funcional sense deteriorament o deteriorament lleu. Si la situació funcional de la persona empitjora de forma permanent (grau 2.2 o superior), serà causa de rescissió del contracte i s'habilitarà la fórmula de derivació més adient a recursos residencials.
- Les situacions de pèrdua temporal de salut que requereixin hospitalització de curta o mitja estada (3 setmanes com a màxim) no modificaran les condicions de vigència del contracte. A partir de l'alta hospitalària es revalorarà la situació funcional per part dels professionals dels serveis socials municipals. Si es considera adient, es demanarà una revaloració del grau de dependència, i s'actuarà en conseqüència segons el grau de dependència resultant.

Article 19.- Causes de resolució del contracte

L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte, donarà dret a la part que hagués complert amb les seves obligacions a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte.

Es podrà donar per resolt de ple dret el contracte, per les causes següents:

- a) La falta de pagament de la tarifa o renda o de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit l'usuari o arrendatari.
- b) La falta de pagament de l'import de la garantia o, en el seu cas, de la seva actualització.
- c) El sotsarrendament o la cessió, total o parcial, de l'ús de l'habitatge.
- d) La realització de danys causats dolosament o d'obres no consentides a l'habitatge o a l'edifici dotacional i a les seves instal·lacions, quan el consentiment fos necessari.
- e) La realització d'activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites a l'habitatge o a l'edifici dotacional i les seves instal·lacions.
- f) L'incompliment de l'obligació de destinar l'habitatge a residència habitual i permanent.
- g) L'ocultació de dades o la comissió de falsedat en les dades facilitades que hagin estat considerades per a l'adjudicació de l'habitatge.
- h) L'ús de l'habitatge per persones diferents a les manifestades a la sol·licitud com a integrants de la unitat de convivència.
- i) L'incompliment del límit màxim o, en el seu cas, mínim d'ingressos familiars ponderats.

Si es dona qualsevol d'aquestes circumstàncies, el contracte quedarà resolt automàticament, quedant obligat l'usuari a desallotjar l'habitatge, deixant aquest en perfecte estat de conservació i lliure de càrregues, obligacions i deutes de qualsevol tipus, sens perjudici de la procedent indemnització per danys i/o perjudicis ocasionats.

El concessionari, en el seu cas, informará a l'ajuntament de les possibles baixes causades per alguna de les causes de resolució del contracte.

Article 20.- Resolució de conflictes i desnonament administratiu

En els conflictes que poguessin presentar-se, sense perjudici del coneixement pels tribunals ordinaris, l'entitat adjudicatària podrà acudir a l'ajuntament perquè aquest procedeixi al desnonament administratiu quan es produeixi i concorri qualsevol de les causes de resolució del contracte.

El desnonament administratiu requerirà l'acompliment dels requisits procedimentals previstos a la normativa de patrimoni dels ens locals.

Article 21.- Finalització del contracte

1. El dia de finalització del termini establert en el contracte o, en el seu cas pròrroga, l'usuari, al lloc i hora que a tal efecte s'indiqui, lliurarà tots els jocs de claus, moment a partir del qual l'entitat adjudicatària de la concessió disposarà de quinze dies per posar la garantia a disposició de l'usuari/arrendatari. De la restitució de la possessió se n'aixecarà acta, que també signarà l'usuari si hi concorre, en la qual s'especificaran les reparacions que s'hagin de realitzar en els béns restituïts.

2. Quant als béns -maquinària, estris i mobiliari auxiliar-, incorporats es podrà optar entre indemnitzar el valor d'aquests béns, tenint en compte el temps restant de la seva amortització, o bé deixar que l'usuari



disposi dels mateixos. Als efectes de quantificar aquesta possible indemnització, caldrà que els usuaris conservin les factures de compra i les dades tècniques corresponents.

3. A l'efecte de l'indicat al primer paràgraf de l'apartat anterior, quinze dies abans de la finalització del contracte, els usuaris/arrendataris hauran de permetre la inspecció de l'habitatge a fi i efecte de comprovar-ne l'estat de conservació. Del resultat de la inspecció s'indicarà a l'usuari les reparacions que calgui efectuar per a què la restitució es faci amb tots els béns en perfectes condicions de manteniment. L'usuari haurà d'efectuar aquestes reparacions al seu càrrec i, cas de no fer-ho, ho farà l'ajuntament o, en el seu cas, el concessionari a càrrec de l'usuari i el seu import deduït de la garantia, prèviament a la seva devolució.

4. Es considera sempre implícita la facultat de l'ens local de resoldre els contractes de cessió d'ús abans del seu venciment, si ho justifiquen les circumstàncies sobrevingudes d'interès públic. En aquests supòsits, l'usuari ha de ser rescablat dels danys que se li hagin produït.

5. Quan la garantia no sigui suficient per satisfer les responsabilitats a què es troba afecta, l'Administració procedirà al cobrament de la diferència mitjançant el procediment administratiu de constrenyiment.

Article 22.- Règim general

Els drets i obligacions dels usuaris seran els que resultin de les disposicions d'aquest Reglament, així com del corresponent contracte que es formalitzi i de la resta de normativa aplicable.

Article 23.- Drets dels usuaris

Específicament, i a títol merament enunciatiu, seran drets dels usuaris, en les condicions que s'estableixin, els següents:

- a) L'ús privatiu de l'habitatge dotacional adjudicat amb els elements arquitectònics i instal·lacions privatis compresos dins els seus límits i serveixin a l'usuari.
- b) En el seu cas, l'ús de places d'aparcament de cotxe, trasters, moto vinculats a l'habitatge.
- c) En el seu cas, l'ús de les zones i instal·lacions de serveis comunitaris de l'edifici dotacional en les condicions que s'estableixin.
- d) En el seu cas, l'ús de les zones i instal·lacions de serveis complementaris de l'edifici dotacional en les condicions que s'estableixin.

Article 24.- Obligacions dels usuaris

1. Específicament, i a títol merament enunciatiu, seran obligacions dels usuaris, les següents:

- a) El compliment del règim jurídic aplicable als habitatges dotacionals.
- b) Establir i mantenir la seva residència habitual efectiva i empadronar-se a l'habitatge adjudicat.
- c) La comunicació de qualsevol canvi en la composició de les persones integrants de la unitat de convivència declarada a la sol·licitud.
- d) El pagament de la tarifa o renda, increments i actualitzacions legals, i de tots els conceptes que per l'ús de l'habitatge hagi de satisfer.
- e) El manteniment en bon estat de conservació de l'habitatge adjudicat, els elements arquitectònics i instal·lacions privatis, sense causar perjudici a la comunitat d'usuaris ni als titulars d'altres habitatges.
- f) Respectar i observar la diligència deguda en l'ús de l'habitatge i edifici dotacional, en el seu cas, de les zones de serveis comunitaris i complementaris, dels seus elements arquitectònics i instal·lacions, fent un ús adequat i evitant causar danys i desperfectes.
- g) Resarcir els danys que l'usuari o els membres integrants de la seva unitat de convivència puguin causar per l'incompliment de l'obligació de conservació, ús diligent i adequat.
- h) Consentir en el seu habitatge les reparacions que exigeixi el servei de l'immoble i permetre les servituds necessàries i imprescindibles per a la creació de serveis comuns d'interès general i a tal efecte permetre l'accés al seu habitatge.
- i) Permetre l'accés a l'habitatge a l'ajuntament i a l'entitat adjudicatària de la concessió, o persones o entitats en qui deleguin, a l'efecte de l'exercici de les facultats d'inspecció per comprovar la situació de conservació dels habitatges, el compliment pels usuaris dels seus deures i obligacions.



- j) Permetre l'accés a l'habitatge a l'ajuntament i a l'entitat adjudicatària de la concessió, o persones o entitats en qui deleguin, així com industrials i operaris, a l'efecte de realitzar les reparacions necessàries i la seva inspecció i comprovació.
- k) Contribuir, d'acord amb la respectiva quota de participació, a la dotació del fons de reserva que existirà en la comunitat per atendre les obres de conservació i reparació de la finca.
- l) Observar la diligència deguda en l'ús de l'immoble i en les seves relacions amb els altres titulars i respondre de les infraccions comeses i dels danys causats.

2. Per a l'aplicació de les regles de l'apartat anterior es reputaran generals les despeses que no siguin imputables a un o varis habitatges, sense que la no utilització d'un servei eximeixi del compliment de les obligacions corresponents.

Disposició final

El present Reglament entrarà en vigor quan s'hagi publicat completament el seu text i hagi transcorregut el termini de quinze dies hàbils previst a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

Contra l'aprovació de la disposició general es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la publicació d'aquest anunci en el Butlletí Oficial de la Província.

No obstant això, podreu interposar-ne qualsevol altre si ho considereu convenient."

Granollers, 8 de juliol de 2010

La secretària general accidental

M. Àngels Badia i Busquets