

**PROPOSTA DE REGLAMENT INTERN PER A LA UTILITZACIÓ DEL  
PATRIMONI D'HABITATGES PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE  
SABADELL DE 12 D'ABRIL DE 2000**

**Aprovació inicial: Ple 28-06-2000**

**Aprovació definitiva: Ple 25-10-2000 (es modifica art. 7)**

*SERVEI JURÍDIC*

12/04/2000

**PROPOSTA DE REGLAMENT INTERN PER A LA UTILITZACIÓ DEL  
PATRIMONI D'HABITATGES PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE  
SABADELL**

(...)

**CAPÍTOL PRIMER.- QÜESTIONS GENERALS**

Article 1.- Composició i destinació del patrimoni d'habitatges municipals.

L'Ajuntament de Sabadell és propietari d'un conjunt d'habitatges que es troben ubicats tant en zones qualificades de residencials com d'equipaments que es destinarà per a la creació d'un programa social que tindrà com a finalitat primordial la seva utilització per aquelles persones o col·lectius que, reunint els requisits de la present norma, precisin d'un habitatge per a ús propi o de les persones acollides al col·lectiu.

Article 2.- Legislació aplicable.

La legislació aplicable als títols d'ús serà:

- a) Per aquells habitatges compresos en les zones d'equipaments i aquells altres afectats a l'ús públic compresos en zones residencials, serà d'aplicació en tot allò no previst pel present Reglament, la legislació administrativa i, en especial, la continguda en la Llei 8/1987 de 15 d'abril, Municipal i Règim Local de Catalunya i el Decret 336/1988 de 17 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals.

- b) Per aquells habitatges compresos en les zones d'ús residencial, serà d'aplicació en tot allò no previst pel present Reglament, la legislació de dret privat i, en especial, la continguda en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. Atès el caràcter assistencial del programa, els contractes d'arrendaments que es celebrin s'acomodaran a les prescripcions dels arrendaments per a ús diferent del d'habitatge en els termes que es contenen en l'article 3 de la Llei d'Arrendaments Urbans i les disposicions concordants.

Article 3.- Adscripció de béns.

L'Ajuntament de Sabadell podrà adscriure directament els habitatges afectes al programa a un organisme autònom o societat mercantil municipal a la que s'encomani la gestió del programa per al compliment dels fins explicitats en l'article 2, essent obligació d'aquest de conservar-los i de realitzar-hi les reparacions i millores necessàries, en els termes que s'expressin en el present Reglament.

## **CAPÍTOL SEGON.- UTILITZACIÓ DELS HABITATGES**

### *Secció 1ª.- Qüestions Generals*

Article 4.- Tipus d'utilització.

Els habitatges destinats al programa d'habitatges socials podran ser utilitzats, bé per títol de llicència quan es trobin en zones reservades a equipaments, o bé per títol d'arrendament quan es trobin en zones d'ús residencial.

Article 5.- Durada i pròrrogues.

Quan es tracti de persones físiques, la durada de l'estada serà igual per a tots els habitatges sense **distinció del**

seu tipus d'utilització, i mai podrà superar els dos anys, llevat dels casos en que concorrin els requisits per a concedir-hi pròrrogues.

Les pròrrogues podran ser concedides sempre i quan s'hagin complert amb les obligacions nascudes del contracte o la llicència i ho seran per un temps mai superior a l'inicialment establert.

Quan es tracti de persones jurídiques, s'estarà al que reguli el corresponent Conveni.

Article 6.- Drets i obligacions dels usuaris.

6.1) Seran drets dels usuaris:

- a) A utilitzar l'habitatge i a instal·lar-s'hi juntament amb la seva família amb el límit i mesura que autoritzi el títol.
- b) A ser informat i consultar sobre les condicions del contracte o llicència abans de prestar el seu consentiment.
- c) A dirigir qualsevol queixa i ser atès davant les oficines municipals que tinguin la competència i responsabilitat sobre els habitatges.
- d) Als ajuts i subvencions regulats en el present Reglament quan concorrin les causes per a la seva concessió.

6.2) Seran obligacions dels usuaris:

- a) A utilitzar l'habitatge exclusivament com a residència o domicili de l'usuari i/o la seva família.
- b) A mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene, respectant les instal·lacions generals de l'immoble, els seus elements comuns i els espais exteriors.
- c) A no realitzar obres en l'interior de l'habitatge, llevat d'aquelles exigides pel desgast dels elements d'ús ordinari.

- d) A permetre l'entrada en l'habitatge per atendre les reparacions que exigeixi el servei de l'immoble.
- e) A satisfer puntualment la renda, taxa o preu que s'estableixi en el títol.
- f) A observar una especial diligència i un tracte respectuós en les seves relacions amb la resta d'usuaris de l'immoble.
- g) A complir, en el seu cas, amb el Pla d'intervenció establert per la Comissió d'Habitatge Social quan aquest hagués estat el motiu de l'atorgament del títol d'ús.

Article 7.- Bonificació de la renda, taxa o preu públic.

La renda, taxa o preu públic a satisfer per l'usuari de l'habitatge podrà ser bonificada.

Per la seva concessió serà preceptiu un informe previ dels Serveis Socials de l'Ajuntament que descriguin la situació personal, la situació econòmica i/o la composició familiar de l'interessat, així com els motius que justifiquen la concessió de la bonificació.

La decisió sobre l'atorgament de dita bonificació correspondrà a la Comissió d'Habitatge Social.

#### Secció 2ª.- Utilització dels habitatges situats en zones d'equipaments

Article 8.- Llicència.

Per la utilització dels habitatges situats en les zones d'equipaments municipals, serà preceptiva l'atorgament d'una llicència d'ús.

La llicència establirà les condicions d'ús, ocupació i la taxa o preu públic a satisfer per l'usuari.

Article 9.- Taxa o preu públic.

La taxa o preu públic a satisfer per la utilització privativa dels habitatges de domini públic municipal serà la que determini l'ordenança fiscal vigent per aquests tipus de béns.

### Secció 3ª.- Utilització dels habitatges situats en zones d'ús residencial

Article 10.- Contracte.

Per la utilització dels habitatges situats en les zones d'ús residencial, serà preceptiu la formalització d'un contracte d'arrendament.

El contracte de lloguer establirà les condicions d'ús, ocupació i la renda a satisfer per l'usuari.

Article 11.- Renda.

La renda a satisfer per part de l'usuari de l'habitatge vindrà determinada per la vigent en cada moment per als habitatges de protecció oficial d'arrendament, tenint en compte les característiques de l'immoble i els seu estat de conservació.

Article 12.- Drets exclosos.

Sens perjudici dels pactes que es subscriguin en els contractes d'arrendament sota domini de la L.A.U., l'usuari no tindrà:

- a) Dret preferent a l'habitatge segons l'article 25 de la L.A.U.
- b) Dret a subarrendar o cedir per actes intervius, total o parcialment i qualsevol que sigui la causa, l'habitatge a terceres persones, incloent-hi a familiars.

En el supòsit de mort de l'usuari s'aplicaran els efectes previstos en l'article 16 de la L.A.U.

### **CAPÍTOL TERCER.- DELS USUARIS**

Article 13.- Destinataris.

13.1.- Seran destinataris dels habitatges del programa les persones físiques que, per motius econòmics o socials, necessitin un habitatge per viure-hi.

13.2.- També podran ser destinataris dels habitatges del programa les entitats que sense tenir afany de lucre i reunint els requisits expressats en l'article 14.2, els destinin a persones del seu col·lectiu que precisin d'un habitatge a on instal·lar la seva residència.

Article 14.- Requisits per l'accés.

14.1.- Persones físiques.

Els usuaris persones físiques dels habitatges de propietat municipal hauran de reunir els següents requisits.

- a) Residir a Sabadell d'una forma continuada durant almenys els dos darrers anys des de la data de sol·licitud d'habitatge.
- b) No disposar d'uns ingressos o patrimoni que permeti l'accés a un habitatge en condicions de mercat.
- c) No tenir cap títol de propietat o d'ús sobre un habitatge que reuneixi les condicions mínimes d'habitabilitat.

14.2.- Entitats.

Podran ser usuaris dels habitatges aquells entitats amb personalitat jurídica pròpia que sense tenir afany de lucre, desenvolupin a Sabadell activitats en benefici d'interessos de caràcter social.

Hauran, en tot cas, de destinar els habitatges a aquelles persones o col·lectius que assenyali el Conveni.

El gestor podrà verificar en tot moment el compliment del Conveni.

Article 15.- Vigència de requisits i documentació.

Els requisits necessaris per l'accés a un habitatge del programa s'hauran de mantenir durant la vigència del títol d'ús.

L'usuari haurà de presentar al gestor la documentació necessària per acreditar que concorren les circumstàncies per a ser usuari d'un habitatge del programa.

Article 16.- Drets a la bonificació.

16.1.- Podran optar a la bonificació aquelles persones que, d'acord a les seves característiques personals o composició familiar, obtinguin un informe dels Serveis Socials de l'Ajuntament que així ho acrediti per causes motivades.

16.2.- La bonificació tindrà caràcter voluntari i eventual, sotmesa a revisió periòdica.

16.3.- Caldrà presentar aquella documentació que sigui requerida pels Serveis Socials de l'Ajuntament de Sabadell.

## **CAPÍTOL QUART.- ORGANITZACIÓ**



### Secció 1ª.- Qüestions generals

Article 17.- Tipus de gestió.

El programa d'habitatge social de l'Ajuntament de Sabadell podrà ser gestionat de les següents formes:

- a) Directament.
- b) Encarregant la gestió a un altre organisme autònom o societat mercantil de capital municipal.
- c) Mitjançant l'adscripció dels habitatges a un organisme autònom o societat mercantil de capital municipal.

Article 18.- Òrgans de control.

A més dels òrgans de control municipals, es crea la Comissió d'Habitatge Social, que tindrà una naturalesa administrativa i exercirà les funcions de control i coordinació del programa d'habitatge social.

### Secció 2ª.- Comissió d'Habitatge Social

Article 19.- Composició.

La Comissió d'Habitatge Social estarà composta per:

- a) Els Regidors o Regidores responsables de les àrees de Territori i Serveis Socials.
- b) El o la Cap del Servei d'Urbanisme.
- c) El o la Cap del Serveis Socials.
- d) El o la gerent de VIMUSA.

Article 20.- Funcions.

La Comissió d'Habitatge Social exercirà les següents funcions:

- a) Control del programa.
- b) Coordinació dels diferents departaments municipals implicats en la gestió del programa.
- c) Exercici de l'autoritat pública.
- d) Atorgament i revocació dels títols d'ús.

Secció 3<sup>a</sup>.- Encàrrec de gestió

Article 21.- Contingut i formalització.

L'Ajuntament podrà encomanar la gestió del programa a un organisme autònom o societat mercantil de capital municipal mitjançant conveni.

El conveni establirà la durada de l'encàrrec que mai podrà ser indefinida, així com la dotació dels recursos econòmics necessaris pel seu desenvolupament.

Article 22.- Facultats.

El conveni expressarà les facultats que s'atribueixin a l'organisme autònom o societat mercantil de capital municipal per a la bona gestió i administració del programa.

Article 23.- Obligacions.

El gestor queda obligat per l'acceptació a complir amb l'encàrrec, a administrar amb lleialtat i eficàcia els béns que li són confiats i a rendir comptes de les seves operacions, amb subjecció a les lleis vigents i al conveni.

Article 24.- Reversió de les obligacions.

Les millores que s'hagin efectuat en els béns administrats quedaran en benefici de l'Ajuntament, venint obligat a satisfer aquestes millores, prèvia la seva quantificació.

Secció 4ª.- Adscripció

Article 25.- Contingut i formalització.

L'Ajuntament podrà adscriure mitjançant Conveni els béns afectes al programa a un organisme autònom o societat mercantil de capital municipal.

El Conveni regularà les condicions mitjançant les quals es produeix l'adscripció.

Article 26.- Facultats.

L'adscripció dels béns a l'organisme autònom o societat mercantil municipal no suposarà en cap cas la transmissió de la propietat i només els atribuirà facultats per a la seva conservació i la utilització d'aquests per al compliment del programa.

Article 27.- Obligacions.

El gestor queda obligat per l'acceptació a complir amb l'encàrrec, a administrar amb lleialtat i eficàcia, i a conservar els béns que li són confiats i a rendir comptes de les seves operacions, amb subjecció a les lleis vigents i al conveni.

Article 28.- Reversió de les obligacions.

Finalitzada l'adscripció dels béns, les millores que s'hagin efectuat quedaran en benefici de l'Ajuntament,

venint obligat a satisfer aquestes millores, prèvia la seva quantificació.

### **CAPÍTOL CINQUÈ.- REVOCACIÓ**

Article 29.- Revocació del títol d'ús.

Cas de no complir-se amb els requisits previstos en el present Reglament, comportarà la revocació del títol i la pèrdua del dret a utilitzar l'habitatge.

### **CAPÍTOL SISÈ.- RÈGIM DISCIPLINARI**

Article 30.- Tipificació.

Els usuaris del programa que incompleixin amb les obligacions assenyalades en la present norma i, en especial, les ressenyades en l'article 6.2 i aquelles altres a que s'hagin compromès en el títol d'ús, podran ser sancionats de conformitat al que es disposa en el present capítol.

Article 31.- Infraccions.

Les infraccions de les presents normes podran ser lleus o greus, essent l'Òrgan competent per a qualificar-les i imposar-les l'Oficina d'Habitatge Social.

Article 32.- Sancions.

Les infraccions descrites en l'article 31 seran sancionades amb:

- a) Advertiment a l'usuari per què compleixi amb les seves obligacions.

b) Pèrdua de la bonificació de la renda, taxa o preu públic.

c) Pèrdua del dret a la utilització de l'habitatge.

Article 33.- Procediment.

El procediment podrà ser iniciat d'ofici o bé a instància de persona interessada i es regirà per les normes que regulen el procediment administratiu de la Llei 30/1992 de 26 de novembre.

### **CAPÍTOL SETÈ.- DESNONAMENT**

Article 34.- Desnonament.

Quan la Resolució administrativa decreti el desnonament de l'habitatge, els Serveis Jurídics de l'Ajuntament podran acordar i efectuar el llançament dels arrendataris o beneficiaris de l'habitatge.

La revocació del títol d'ús per incompliment dels requisits o la pèrdua disciplinària del dret a la utilització de l'habitatge suposarà per a l'usuari la desocupació de l'habitatge utilitzat.

Els habitatges qualificats com a demanials podran ser recuperats d'ofici d'acord amb el que preveu el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.

Els habitatges qualificats com a patrimonials podran ser recuperats seguint el procediment establert en la legislació vigent.

**DISPOSICIÓ ADDICIONAL.-** Els habitatges que a la data d'entrada en vigor del present Reglament fossin utilitzats per persones a les que els hi va ser assignat en el seu **dia**

pel seu vincle funcional, els hi serà d'aplicació aquest Reglament amb les especificacions pròpies de la seva normativa especial.