

REGLAMENT DEL REGISTRE DE SOL-LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL A SABADELL

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS

Article 1

Caràcter i àmbit del Registre

1. Es crea el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, com a registre administratiu que té per finalitat la millor prestació del servei d'interès general que constitueix la provisió d'habitatges amb protecció oficial a la població amb dificultats per accedir-hi
2. El Registre es un instrument legal per aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una adequada gestió del parc d'habitatges amb protecció oficial, mitjançant un control públic eficient en la seva adjudicació i transmissió.
3. El Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial és un registre públic, amb abast a tot el municipi. Aquest registre forma part del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya, conjuntament amb d'altres registres d'administracions locals que en tinguin i el propi de l'administració de la Generalitat de Catalunya.
4. El registre de sol·licitants d'HPO a Sabadell compartirà un fitxer mínim comu d'acord amb el que disposi el decret pel que es regula el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya, per tal de facilitar la informació i evitar l'eventual inscripció fraudulenta d'una mateixa persona en més d'un municipi.

Article 2

Funcions

El Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial té les funcions següents:

- a) Proporcionar informació al Ajuntament de Sabadell sobre les necessitats d'habitatge amb protecció oficial dels veïns de la ciutat,
- b) Proporcionar informació útil i fiable per establir indicadors de gènere, edat, procedència i característiques de les llars.
- c) Proporcionar informació dels usuaris del parc existent d'habitatges amb protecció oficial a la ciutat.
- d) Permetre la transparència en la gestió dels parcs d'habitatge amb protecció oficial a la ciutat.
- e) Constituir la base operativa per a l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial al municipi, establertes a la normativa vigent i que, a títol informatiu, figuren a l'annex A d'aquest reglament.

Article 3

Persones que es poden inscriure en el Registre

1. Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial a la ciutat de Sabadell, és requisit imprescindible estar inscrit en el Registre en la modalitat de demanda corresponent. Únicament s'exceptuen d'aquest requisit les persones o unitats de convivència que tinguin dret a reallotjament per estar afectades per operacions de remodelació o per altres situacions urbanístiques i les persones o unitats de convivència en situacions d'emergència així considerades des dels àmbits d'assistència i de benestar social d'acord amb el

- capítol IV d'aquest reglament.
2. Són objecte d'inscripció en el Registre de sol·licitants d'HPO de Sabadell, les persones individuals i les unitats de convivència, d'acord amb les següents especificacions:
 - a. Constituiran unitat de convivència aquells grups de persones físiques que acreditin conviure efectivament en un mateix domicili o es comprometin a fer-ho en un termini determinat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles
 - b. En totes les sol·licituds d'inscripció es presumirà com a representant de la unitat de convivència a la persona que figuri com a sol·licitant. Si el sol·licitant deixa de ser membre de la unitat de convivència es donarà aquesta de baixa, procedint en el seu cas a efectuar una nova alta amb el nou representant de la unitat modificada.
 - c. Una mateixa persona no podrà formar part de dues o més unitats de convivència alhora, ni aparèixer al mateix temps en més d'una sol·licitud d'inscripció. En els casos que el representant de la unitat de convivència o un dels seus membres pretengui la seva inscripció posterior mitjançant una altra sol·licitud en unitat de convivència diferent, quedarà inscrit en el Registre d'acord amb l'última sol·licitud presentada.
 - d. Les persones que puguin formar part d'una unitat de convivència per raó de parentiu amb el sol·licitant de l'habitatge i es trobin en procés de reagrupament familiar, si tenen dret a obtenir permís de residència i poden acreditar l'inici dels tràmits per a l'exercici d'aquest dret, també es consideraran a tots els efectes, com a membres de la unitat de convivència.
 - e. Els cònjuges i els membres integrants de parelles estables s'inscriuran formant part de la mateixa unitat de convivència, Només podran inscriure's com a persones individuals a partir del moment que esdevingui ferma una eventual sentència de nul.litat, separació o divorci.
 3. Les persones inscrites en el Registre tindran dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, d'acord amb els procediments establerts en aquest reglament. La inscripció, per si mateixa, no dona lloc a cap altre dret ni suposa, en particular, l'adjudicació automàtica de cap habitatge.

Article 4

Estructura del Registre

1. Estructuralment, el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Sabadell es conforma com un inventari públic, informatitzat, on s'inscriuen totes les persones que complint els requisits generals i específics per a accedir a un habitatge d'HPO a la ciutat de Sabadell, sol·licitin la inscripció, vinculat al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya, amb el que s'interrelacionara per garantir la unicitat necessària de la base de dades i l'homogeneïtat de tractament en els aspectes comuns.
2. L'estructura del registre podrà ser adaptada i modificada per l'òrgan gestor del registre per tal d'aconseguir la seva plena operativitat i adaptar-se als requeriments relacionats amb el fitxer mínim comú i la seva aplicació informàtica.

Article 5

Gestió del Registre

1. El Registre depèn de l'Ajuntament de Sabadell qui ho gestionarà a través d'Habitatges Municipals de Sabadell (VIMUSA)
2. Correspon a l'òrgan gestor del registre la posta en marxa, manteniment, gestió i control del Registre i de la seva base de dades informatitzada.
3. El Registre integrarà una pàgina web en la qual es recolliran de forma exhaustiva i de fàcil lectura els diferents aspectes generals que s'hagin de tenir en compte per a la inscripció: impresos tipus, requisits subjectius i objectius, informació de suport per a la complimentació de dades, etc.

CAPÍTOL II : INSCRIPCIONS AL REGISTRE

Article 6

Inscripcions

1. Correspon a l'òrgan gestor la inscripció de les persones residents a la ciutat que vulguin optar a un habitatge de protecció oficial i compleixin els requisits exigits en la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i aquest Reglament per a ser inscrits com a potencials adjudicatariis. Igualment correspon l'actualització i cancel·lació de les dades relatives a les persones inscrites.
2. Les sol·licituds es formalitzaran en el model oficial, i es presentaran a l'Oficina Local d'Habitatge de la ciutat. Totes les dades de la sol·licitud hauran de ser emplenades. La manca d'emplenament o l'emplenament erroni comportaran la seva inadmissió, si no s'esmena el defecte en el termini de deu dies que s'atorgarà a l'efecte.
3. Només s'admetrà una sol·licitud per unitat de convivència.
4. Els sol·licitants, independentment que es tracti d'una sol·licitud individual o d'una unitat de convivència, podran optar per una o més de les tipologies genèriques d'habitatge: en regim de lloguer i en regim de propietat (compra venda). Excepcionalment es podrà establir una tipologia específica de lloguer per a joves i un altre per a gent gran. L'òrgan gestor podrà afegir i/o modificar les tipologies que es descriuen en l'annex A, per tal d'adaptar-les a les modalitats existents.

Article 7

Requisits dels sol·licitants

1. Per poder ser inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial i, en tot cas, per resultar beneficiari d'un habitatge protegit, hauran de complir-se els següents requisits:
 - a) Ser major d'edat o emancipat.
 - b) Tenir necessitat d'habitatge, d'acord amb el què preveu l'article 8 d'aquest Reglament.
 - c) Residir i estar empadronat a la ciutat de Sabadell durant els dos anys, com a mínim, immediatament anteriors a la sol·licitud. Aquest requisit és exigible, com a mínim, al sol·licitant de la inscripció.

Aquest requisit no s'exigirà a les persones emigrades que siguin originàries de Sabadell o que hi hagin residit en els dos anys immediatament anteriors a la sortida de la ciutat, si acrediten tenir presentada la sol·licitud de reconeixement de la condició de persona retornada d'acord amb la Llei 25/2002, de 25 de novembre, de mesures de suport al retorn dels catalans emigrats i llurs descendents.

Tampoc s'exigirà a les persones que per qualsevol altre motiu han establert la seva residència a un altre localitat i desitgen retornar al municipi, sempre hi quant acreditin haber estat inscrits en el padro municipal els dos anys immediatament anteriors a la seva sortida.

En cas de sol·licitants que no tinguin la nacionalitat espanyola o la d'un país de la UE hauran d'acreditar, a més, estar en possessió del permís de residència i mantenir-lo vigent durant tota la durada de la inscripció en el Registre i, si s'escau, del procés d'adjudicació dels habitatges. La residència haurà de tenir el caràcter permanent per poder optar a un Habitatge de Protecció Oficial en regim de propietat.

- d) Complir el límit d'ingressos màxims i mínims que estableix la normativa dels habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'habitatges amb protecció oficial, segons la modalitat de sol·licitud per la qual opti en el moment de la sol·licitud.
- e) No trobar-se en les circumstàncies d'exclusió previstes en aquest Reglament.
- f) No trobar-se incapacitat per a obligar-se contractualment segons el dret civil de Catalunya.

2. Els requisits exigits per a ser inscrit al Registre s'hauran de complir efectivament en el moment de la presentació de la sol·licitud d'inscripció i mantenir-se al llarg de tot el seu període de vigència.

3. L'acreditació documental d'aquest compliment s'exigirà, amb caràcter general, un cop portats a terme els diversos processos d'adjudicació d'habitatges, als qui resultin adjudicataris i als qui conformin les corresponents llistes d'espera, dins els terminis que s'estableixen en aquest Reglament. Això no obstant, es podrà demanar aquesta acreditació de forma anticipada.

4. Les persones o unitats de convivència que siguin o hagin estat beneficiàries d'habitatge amb protecció oficial en arrendament podran inscriure's en el Registre per sol·licitar altres modalitats d'habitatge amb protecció oficial. També es podran inscriure les persones beneficiàries d'un habitatge amb protecció oficial en propietat quan, per circumstàncies sobrevingudes no imputables a l'adjudicatari, aquest habitatge esdevingui inadequat en els termes establerts a l'article 8-4.

Article 8

Necessitat d'habitatge

1. La persona individual o unitat de convivència que s'inscriu en el Registre haurà de tenir necessitat d'habitatge, bé per no disposar-ne o per no disposar d'un d'adequat.

2. S'entén que no existeix necessitat d'habitatge quan un dels membres de la unitat de convivència es troba en alguna de les circumstàncies següents:

- a) Disposar de manera efectiva d'un habitatge adequat en propietat, en ple domini, o gaudir d'un dret real d'ús, dret de superfície o usufruct sobre un habitatge amb protecció oficial o sobre un habitatge lliure, quan el seu

valor, referit a m²/sostre de superfície útil, calculat segons les regles de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, excedeix en més del 50% el preu bàsic per m²/sostre dels habitatges amb protecció oficial vigent.

- b) Ser titular d'aquests mateixos drets, sobre altres béns immobles de naturalesa rústica o urbana, subjectes a l'impost sobre béns immobles, que tinguin un valor, referit a m²/sostre de superfície útil, si és de naturalesa urbana, o m²/sòl, si és de naturalesa rústica, calculat segons les regles de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats superior al doble del preu bàsic per m²/sostre dels habitatges amb protecció oficial.
- c) Ser cotitular d'aquests mateixos drets sobre els immobles indicats als apartats anteriors, quan la quota de participació sigui superior al 50%

3. La disponibilitat d'un habitatge en lloguer no serà obstacle per a la inscripció en el Registre, sempre que es donin la resta de requisits exigits.

4. No es consideren habitatges adequats o a disposició del sol·licitant, i es tindran per tant com a supòsits de necessitat d'habitatge, els següents:

- a) Els habitatges fora d'ordenació urbanística o declarats en estat ruïnós respecte dels quals s'hagi acordat la seva demolició. Aquests supòsits s'acreditaran mitjançant certificació municipal acreditativa de les esmentades circumstàncies.
- b) Els habitatges inclosos en una relació definitiva de bens i drets afectats per algun expedient expropiatori. El supòsits s'acreditaran amb la presentació de l'esmentada relació. Aquesta prescripció no serà d'aplicació, quan l'expropiació tingui causa en qualsevol dels supòsits expropiatoris previstos en la Llei del Dret a l'Habitatge.
- c) Els habitatges que no reuneixin les condicions mínimes d'habitabilitat establertes en la normativa vigent, sense que es pugui considerar que les deficiències existents admeten solucions constructives. Aquesta circumstància s'acreditarà amb l'aportació d'informe emès per tècnic competent en aquest respecte. En tot cas existirà la possibilitat d'emissió, per part dels serveis tècnics que gestioni el Registre, d'informe contradictori, que tindrà caràcter vinculant.
- d) Els habitatges que, en procediment de nul·litat, separació o divorci, o altres situacions anàlogues, s'hagin assignat judicialment com domicili de l'altre cònjuge parella sempre que el sol·licitant manqui d'un altre habitatge adequat i a la seva disposició conforme a aquest Reglament.
- e) S'entendrà també que existeix necessitat d'habitatge en els casos d'abandonament del domicili familiar com a conseqüència de maltractaments, formalment denunciats.
- f) Els habitatges ubicats en un edifici que no compleixi les determinacions relatives a accessos i aparells elevadors, contingudes a la normativa sobre promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que es donin les següents circumstàncies:
 - que no resulti possible un ajust raonable
 - que algun membre de la unitat de convivència acrediti la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent
- g) Els habitatges ocupats per unitats de convivència amb ràtio de superfície per persona inferiors a les establertes per la normativa de condicions d'habitabilitat.

5. En els supòsits previstos en les lletres e) i f) del punt anterior, si el regim de tinença del bé immoble és a títol de propietat, usdefruit o dret de superfície, per tal d'evitar que els qui es trobin en situació de necessitat d'habitatge puguin arribar a gaudir simultàniament de dos habitatges, els sol·licitants que hagin resultat adjudicatari d'un habitatge protegit hauran de cedir a l'òrgan gestor els drets sobre l'habitatge inadequat, amb caràcter previ a l'atorgament de l'escriptura de compravenda o la subscripció del contracte d'arrendament de l'habitatge protegit per la seva venda o arrendament a tercers, en condicions d'habitatge amb protecció oficial. El preu de venda o els imports mensuals de la renda de l'habitatge posat a disposició es lliuraran al cedent, deduïdes les despeses de reparació i gestió ocasionades.

Article 9

Ingressos dels sol·licitants

1. Als efectes del que disposa aquest Reglament, s'entén per ingressos d'una unitat de convivència la suma dels percebuts per totes les persones que la conformen. El seu càlcul s'efectuarà a partir de les declaracions presentades per cada un dels membres de la unitat respecte l'Impost sobre la Renda de las Persones Físiques, i el període impositiu serà aquell que, vençut el termini de presentació de la declaració, sigui immediatament anterior a la data de la presentació de la sol·licitud.

2. Si algun dels membres de la unitat no hagués presentat declaració, per no estar-hi obligat l'acreditació dels seus ingressos s'efectuarà mitjançant declaració responsable i l'aportació de la documentació acreditativa d'ingressos i retencions, sense perjudici de la possible comprovació administrativa. A aquesta documentació s'afegirà el corresponent certificat de l'agència Tributaria sobre la no presentació de la Declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

Article 10

Sol·licitud d'inscripció

1.- Les sol·licituds de inscripció al Registre de sol·licitants d'HPO de Sabadell es formalitzaran en el model oficial aprovat amb aquest Reglament i que s'adjunta al mateix com Annex II. Aquest model estarà a disposició dels interessats en l'Oficina Local d'Habitatge de Sabadell, en les dependències municipals i en la pagina web del Registre de Sol·licitants.

El model podrà ser modificat per acord de l'òrgan gestor, respectant els elements que conformen el fitxer mínim comú que es determina en el reglament del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya.

2.- El model de sol·licitud integra les dades bàsiques següents:

- a) Dades personals del sol·licitant de la inscripció i de la unitat de convivència, si s'escau: Identificació dels membres de la unitat i dels seus vincles de relació.
- b) Dades domiciliàries: adreces postal, telefòniques i electròniques si escau.
- c) Dades relatives a situacions personals:
 - Indicació de l'existència de discapacitats
 - Formar part d'una família nombrosa o monoparental
 - Patir o haver patit situacions de violència de gènere
 - Estar en situació de precarietat a causa d'aquesta violència o necessitar per sortir d'aquesta situació

- Altre tipus de condicions o circumstàncies, que puguin resultar rellevants en la determinació de la tipologia d'habitatge amb protecció al qual optar, o en la adscripció a reserves específiques per a la seva adjudicació.
- d) Dades econòmiques generals: Ingressos bruts de la unitat de convivència.
- e) Dades relatives a la necessitat d'habitatge.
- f) Dades relatives a la demanda d'habitatge: Règim de tinença al qual s'opta (propietat, lloguer, lloguer per a joves, lloguer o us i habitació per a gent gran.
- g) Manifestació, si s'escau, de trobar-se dins el supòsit de persona retornada recollit a l'article 7.1.c.

3.- El model incorpora, així mateix, una declaració responsable de la veracitat de totes les informacions, i la pertinent autorització a l'òrgan gestor, en els termes i amb les garanties legals, per a la gestió de les dades aportades.

Article 11

Documentació

1. Els sol·licitants de la inscripció al Registre hauran d'aportar la següent documentació, acreditativa del compliment dels requisits exigits, referida als diversos membres de la unitat de convivència:

- a) Còpia del document nacional d'identitat o targeta d'identificació d'estranger.
 - b) Còpia del llibre de família o document equivalent que acrediti la convivència, acreditació de l'existència de la parella estable no casada conforme a la Llei 6/1999, de 25 de març, o, en el cas d'unitats familiars futures, compromís de constitució de la unitat de convivència en termini que no excedeixi de tres mesos des del lliurament de l'habitatge, en el cas de que en resultin adjudicatariis d'algun.
 - c) Justificació de la disminució psíquica, física, incapacitat, malaltia o patir violència de gènere conforme al previst a l'article 33 de la Llei 5/2008 de 24 d'abril, del Dret de les Dones a eradicar la violència masclista, en el cas que fos al·legada, així com de qualsevol altra circumstància que justifiqui el dret a ser inclòs com a possible adjudicatari en els contingents especials de reserva.
 - d) Documentació acreditativa de la necessitat d'habitatge d'acord amb l'article 8 d'aquest reglament.
 - e) Documentació acreditativa dels ingressos de la unitat de convivència
 - f) Documentació acreditativa del divorci, extinció de la unió estable de parella o separació matrimonial, en el seu cas.
 - g) Còpia del contracte de compravenda o arrendament de l'habitatge actual, en el seu cas.
3. El gestor del Registre, podrà sol·licitar tots els documents complementaris que estimin necessaris per a la comprovació de les circumstàncies al·legades. L'aportació de documentació acreditativa per part dels interessats no serà necessària respecte les dades obtingudes d'altres administracions en virtut de les autoritzacions concedides en aquest respecte.
4. La manca d'acreditació documental dins el terminis que correspongui, segons allò indicat a l'article 7.3, s'entendrà com a constatació posterior de l'incompliment de les condicions d'accés al Registre i comportarà obrir el procediment pertinent per la revocació de la inscripció i l'adopció de les altres mesures associades que resultin pertinents.

5. Per tal de ser adjudicatari d'un habitatge, caldrà trobar-se inscrit al Registre de Sol·licitants abans de l'inici del procediment d'adjudicació de que es tracti.

Article 12

Procés d'inscripció i recursos

1. L'òrgan gestor del Registre serà responsable de tot el procediment d'inscripció.
2. Si la sol·licitud no reuneix els requisits exigits per aquest Reglament s'ha de notificar l'interessat requerint-lo perquè, en el termini de deu dies, esmeni la falta o aportï els documents preceptius, amb indicació que, si no ho fa, es procedirà a l'arxiu de la seva sol·licitud, sens perjudici del seu dret de tornar a presentar-ne una de nova. Transcorregut el termini esmentat sense que l'interessat hagi atès el requeriment, l'òrgan gestor li ha de notificar la resolució per la qual es declara el desistiment i es procedeix a l'arxiu, amb indicació del fet produït i les normes aplicables.
3. Si la sol·licitud presentada no té deficiències a esmenar, l'òrgan competent del gestor emetrà, en el termini màxim de tres mesos comptadors des de l'endemà de la data de presentació de la sol·licitud, acord exprés sobre la inscripció en el Registre de Sol·licitants en la tipologia o tipologies d'habitatge amb Protecció Oficial per les quals hagi optat, o la seva denegació.
4. La data de la inscripció en el Registre de sol·licitants d'HPO de Sabadell i els seus efectes s'entendrà referida sempre al dia de l'acord exprés d'inscripció en el Registre o en el seu cas i com a màxim, quant es compleixin tres mesos des de la sol·licitud, si aquesta no ha estat denegada.
5. En cas de que s'hagi de requerir al sol·licitant per esmenar les deficiències i l'aportació de documents o altres elements de judici necessaris, el termini del acord es suspèn pel temps compres entre la notificació del requeriment i llur compliment efectiu per l'interessat o, en defecte de compliment, pel transcurs del termini atorgat dels deu dies a que es refereix l'apartat 2.
6. L'alta en el registre, la seva denegació o, en el seu cas, l'arxiu de la sol·licitud d'inscripció podran acordar-se mitjançant un sol acord per a diversos interessats, en el cas de tramitacions corresponents a cooperatives o similars
7. Les comunicacions i acords es notificaran al sol·licitant en el domicili que figurei a la sol·licitud d'inscripció.

Article 13

Alta i vigència de les inscripcions

1. La inscripció en el Registre de Sol·licitants d'HPO de Sabadell tindrà una durada de tres anys des de l'acord d'inscripció en la qual haurà de figurar expressament la data d'acabament de l'esmentat termini. Si abans de l'esmentada data el sol·licitant no renova la sol·licitud, aportant en temps i forma la documentació exigible d'acord amb el què s'estableix en aquest Reglament, s'entendrà que renúncia a estar inscrit en el Registre i la unitat de convivència serà donada de baixa. Les renovacions s'acordaran pel mateix temps de vigència de la inscripció inicial
2. Els sol·licitants d'inscripció en el Registre podran verificar la seva inscripció i les dades corresponents, en qualsevol moment, per mitjà de la pàgina web del registre, prèvia identificació que assegurï que només els titulars de les dades puguin accedir-hi.

Article 14

Modificacions de les inscripcions

1.- Els inscrits hauran de comunicar al Registre de Sol·licitants d'Habitatge, qualsevol modificació de les dades presentades. L'incompliment del deure establert en aquest apartat podrà donar lloc, en el seu cas, a la baixa de la inscripció de la persona o unitat de convivència, previ el tràmit d'audiència perceptiu de quinze dies per al·legar i presentar els documents i justificacions que creguin escaients.

2.- L'eventual variació en els ingressos de l'unitat familiar, només ha de ser comunicada en el cas que representi el 10% del total.

Article 15

Baixes de les inscripcions

1. Les persones o unitats de convivència causaran baixa en el Registre per les causes següents:

- a) No renovar la sol·licitud en els termes contemplats a l'anterior article 13.
- b) La voluntat expressa del sol·licitant. En cas d'unitats de convivència, la sol·licitud de baixa haurà de ser signada per totes les persones majors d'edat que la formen.
- c) L'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, llevat el cas contemplat l'article 7-4
- d) La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, sense causa raonable justificada, per dues vegades.
- e) L'incompliment sobrevingut de les condicions establertes per a poder ésser inscrit en el Registre.
- f) La revocació de la inscripció per constatació posterior de l'incompliment originari de les condicions d'accés al Registre.

2. En els supòsits dels apartats d) i f), els interessats no podran tornar a donar-se d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia o de la revocació.

3. Es consideren causes raonables justificades, als efectes previstos als apartats d) i f) del punt 1 anterior, les següents:

- a) L'adjudicació d'un habitatge a una unitat de convivència amb una ràtio de superfície resultant inferior a l'establerta a la normativa d'aplicació.
- b) Circumstàncies imprevistes, d'ordre laboral o personal, sobrevingudes un cop iniciat el procediment d'adjudicació, que comportin un canvi substancial en algun dels requisits exigits per a ser inscrit al Registre o per a prendre part en la convocatòria de què es tracti.

Article 16

Protecció de dades

1. Les dades incloses al Registre seran les aportades voluntàriament pel sol·licitant i les obtingudes d'ofici per l'òrgan gestor, en virtut de les autoritzacions donades amb aquesta finalitat pels interessats.
2. Les dades del Registre seran utilitzades per l'òrgan gestor del Registre i els procediments d'adjudicació, amb aquesta finalitat i afectant la utilització únicament als sol·licitants interessats en l'esmentat procés d'adjudicació. En tot cas la utilització de dades del Registre de Sol·licitants d'Habitatge protegit tindrà lloc, conforme a allò establert en aquest Reglament, i en la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal.

3. L'òrgan responsable del fitxer es l'Ajuntament de Sabadell a través d'Habitatges Municipals de Sabadell que es constitueix en gestora del servei. Davant del qual els interessats poden exercir els drets d'accés, rectificació i cancel·lació de les dades personals. L'exercici del dret de cancel·lació de les dades personals comportarà la baixa de la persona o unitat de convivència del Registre com a sol·licitant d'habitatge.
4. Les mesures de seguretat del Registre són les corresponents al nivell alt, conforme a allò establert al Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal.
5. En el moment de la sol·licitud els sol·licitants hauran d'autoritzar la cessió de les dades de caràcter personal als promotors d'HPO. Als efectes de la seva intervenció, si s'escau, en els processos d'adjudicació dels habitatges.

CAPÍTOL III : ADJUDICACIÓ D'HABITATGES

SECCIÓ PRIMERA: TIPUS DE PROMOCIONS I RÈGIM COMPETENCIAL

Article 17

Habitatges de promoció sobre sòls públics o la qualificació urbanística dels quals imposa el seu destí a la construcció d'habitatges amb protecció oficial

1. Els habitatges amb protecció oficial construïts sobre sòls públics o sobre aquells, la qualificació urbanística dels quals imposa aquest destí, així com els dotacionals públics construïts d'acord amb la prescripció continguda a l'article 18 de la Llei del Dret a l'Habitatge, podran ser adjudicats pel promotor o per l'òrgan gestor per encàrrec d'aquell, d'acord amb el Procediment General establert a la Secció Segona per l'adjudicació d'habitatges de promoció a iniciativa pública.
2. En cas que aquestes promocions es duguin a terme per cooperatives o similars, llur l'adjudicació serà feta per l'òrgan gestor de la cooperativa entre llurs socis inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sabadell, de conformitat amb el que es disposa a l'article 102 de la Llei del Dret a l'Habitatge. A banda dels convenis a què es refereix l'apartat 7è de l'article esmentat, l'òrgan gestor establirà convenis específics amb les cooperatives de nova formació i amb aquelles altres amb manca de socis, per tal de determinar el procediment de selecció dels adjudicataris.

Article 18

Habitatges de promoció sobre sòls lliures

Els habitatges amb protecció oficial promoguts a iniciativa privada sense que la qualificació urbanística del sòl imposi aquest destí o sense provenir de la reserva facultativa de l'article 18 de la Llei del Dret a l'Habitatge, seran adjudicats pel promotor mitjançant un procediment lliure, en la forma contemplada a la Secció Tercera.

Article 19

Competències per a l'adjudicació

1. L'òrgan competent per adoptar tots els acords relatius a l'adjudicació dels habitatges a què es refereix aquest Reglament, és la gerència de l'òrgan gestor.

2. En el supòsit contemplat a l'article 17.1, quant es tracti de promocions d'iniciativa privada en les quals el promotor renunciï a gestionar pel seu compte el procés d'adjudicació, la competència correspondrà a l'òrgan gestor del Registre. En el cas que el promotor privat decideixi efectuar l'adjudicació pel seu compte, l'òrgan gestor del Registre li subministrarà a aquests efectes la llista de sol·licitants, d'acord amb les previsions establertes a l'article 31.

Article 20

Reserves especials

1. En totes les promocions es reservarà un mínim del 3% dels habitatges amb destinació a persones amb mobilitat reduïda. En el cas de promocions dutes a terme per promotors públics, aquest percentatge podrà ampliar-se fins un mínim del 10% del total d'habitatges de la promoció per a la seva destinació a persones i col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social.

Quan el contingent de reserves fixat excedeixi la demanda existent, el diferencial sobrant s'incorporarà al contingent general.

2. L'acord que es prengui a l'inici del procediment d'adjudicació fixarà el percentatge concret del contingent especial de reserves d'habitatge per a necessitats específiques, prèvia ponderació objectiva de les circumstàncies de la concreta promoció i amb motivació de les raons que fonamentin la decisió.
3. El contingent especial de reserves podrà ser substituït per programes d'actuació específics, destinats a proveir d'habitatge els col·lectius beneficiaris.

SECCIÓ SEGONA. PROCEDIMENT GENERAL D'ADJUDICACIÓ

Article 21

Aplicació del procediment general

El procediment general regulat a continuació serà d'aplicació a l'adjudicació dels habitatges de promoció d'iniciativa pública i de promoció d'iniciativa privada contemplats a l'art. 18

Article 22

Inici del procediment d'adjudicació d'habitatges

1. Quan el promotor públic ho consideri oportú i, en el cas de promotors privats un cop atorgada la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial la transmissió dels quals es pretén, i com a mínim amb sis mesos d'antelació a la data prevista per a la finalització de les obres, comunicarà a la Gerència de l'òrgan gestor la seva voluntat d'iniciar el procediment de selecció de les persones per a la cessió dels habitatges en el règim jurídic d'adjudicació previst.

2. La decisió de transmetre els habitatges de la promoció haurà de contenir les dades següents:

a) Identificació, tant física com jurídica, dels habitatges i immobles de la promoció i dels títols que s'ostenten sobre aquests.

b) Determinació per grups (en funció de les tipologies, dels règims de tinença previstos, dels requisits d'accés exigibles) dels habitatges objecte d'adjudicació.

c) Drets objecte de transmissió segons previsions contingudes a l'article 82 de la Llei del Dret a l'Habitatge, i condicions generals econòmiques i de finançament.

c) Acreditació d'haver notificat al departament competent en matèria d'habitatge, en els termes establerts a contingent de reserves de la promoció

e) La decisió de transmetre'ls, conforme L'art.89 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

3. El promotor privat, en la seva comunicació de la decisió de transmetre els habitatges, a més de les dades indicades a l'apartat 2 anterior, haurà de manifestar, de manera expressa, la seva opció unívoca i irrevocable de si gestiona el procés d'adjudicació per compte propi, amb la intervenció d'un fedatari o fedatària pública, prenent com a base la llista de sol·licitants que els ha de facilitar el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Sabadell, o bé sol·licita a l'òrgan gestor que ho faci.

a) En cas que opti per sol·licitar a l'òrgan gestor que faci l'adjudicació, signarà amb aquest un conveni per regular les seves relacions durant tot el procés. En els termes indicats a l'article 101-1 de la Llei del Dret a l'Habitatge, també haurà de manifestar si es reserva el 30% dels habitatges de la promoció per adjudicar-los directament. En aquest cas, el promotor aportarà la corresponent relació de potencials adjudicataris, els quals, en tot cas, hauran de trobar-se inscrits en el Registre de Sol·licitants dins el termini establert en l'apartat 5 d'aquest article

b) En cas que opti per adjudicar els habitatges per compte propi, l'òrgan gestor l'hi haurà de facilitar la llista de sol·licitants en un termini màxim de dos mesos, en la forma indicada a l'article 24.2 d'aquest Reglament. A partir del coneixement de la llista, el promotor es responsabilitzarà de totes les fases restants del procés, d'acord amb les prescripcions establertes en aquesta secció. L'òrgan gestor col·laborarà activament amb el promotor, publicant els anuncis que aporti en la pàgina web del Registre i a l'Oficina Local d'Habitatge, valorant amb ell la documentació aportada pels adjudicataris provisionals, acreditativa del compliment dels requisits exigits per prendre part en la convocatòria i ésser adjudicataris de l'habitatge corresponent.

4. Un cop adoptada pel promotor públic la decisió de la transmissió o rebuda del promotor privat la comunicació de la seva voluntat en aquest sentit i esmenats els seus eventuais defectes, la gerència de l'òrgan gestor adoptarà l'acord d'inici del procediment d'adjudicació que contindrà, així mateix, la convocatòria per a l'adjudicació, amb l'aprovació de les bases de la mateixa i de la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció d'adjudicataris. En l'oferta d'habitatges es podrà incloure el conjunt d'habitatges d'HPO disponibles de ser adjudicats en el mateix procés.

5. La relació provisional de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris estarà integrada per totes aquelles que, complint els requisits de la convocatòria, segons les dades facilitades pels sol·licitants, constin inscrites al Registre, en la tipologia d'habitatges amb protecció oficial a adjudicar, amb data d'efecte de la inscripció referida al dia anterior a l'inici del procediment d'adjudicació.

6. En el supòsit que en el procediment d'adjudicació s'incloguin habitatges a adjudicar per a contingents especials, la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris discriminarà, en llistes separades, les que participaran en el contingent general de les que participaran en cadascú dels contingents especials, si s'escau.

7. L'acord d'inici del procediment d'adjudicació serà publicada en la pàgina web del Registre i al taulell d'anuncis de l'Oficina Local d'Habitatge. També caldrà publicar un resum informatiu en un dels dos diaris de més divulgació del municipi i/o comarca.

8. L'acord d'inici del procediment d'adjudicació concretarà, com a mínim, els següents aspectes:

- a. Tots els indicats en l'apartat 2 d'aquest article
- b. Inclusió, en el seu cas, d'altres habitatges amb protecció oficial susceptibles d'adjudicació en el mateix procés, en els termes del punt 4 anterior.
- c. Identificació del promotor o organ que haurà de gestionar el procés.

9. El procediment d'adjudicació s'entendrà iniciat al següent dia hàbil de la corresponent publicació a la seu electrònica del Registre a la que es refereix l'article 23 d'aquest Reglament.

10. Contra la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció d'adjudicataris, els interessats podran presentar reclamacions, davant l'organ gestor, dins del termini de deu dies hàbils comptats a partir del l'endemà de la última publicació a què fa referència l'article 23 d'aquest Reglament. Transcorregut aquest termini l'organ gestor, en el termini màxim de vint dies hàbils, les resoldrà i aprovarà definitivament la relació o relacions, si s'escau, de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris.

Article 23

Notificacions

1. Al llarg de tot el procés d'adjudicació, les notificacions dels diversos acords i tràmits que es prescriuen en aquest Reglament, es portarà a terme mitjançant la corresponent publicació a la seu electrònica del Registre que es podrà consultar per l'interessat a través de la pàgina web de l'Oficina Local d'Habitatge i del propi Registre. També s'exposarà a l'Oficina Local d'Habitatge.

2. En el cas de promocions a iniciativa privada de l'article 18 en què el promotor hagi optat per portar a terme per si mateix el procés de selecció, les publicacions que es puguin efectuar en altres mitjans de comunicació, seran sempre subsidiàries de la publicació a la seu electrònica del Registre, a la qual no podran substituir en cap cas.

3. La publicació a la pàgina web substituirà les notificacions individuals tenint els mateixos efectes, per d'allò que estableix l'article 59.6.b) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, atès que es tracta d'un procediment selectiu.

Article 24

Acord definitiu

1. Transcorregut el termini dels deu dies hàbils atorgat per a eventuais reclamacions, l'organ gestor, en el termini màxim de vint dies hàbils, les resoldrà i aprovarà definitivament la relació o relacions, si s'escau, de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris.
2. La publicació de l'acord per la qual s'aprova la relació definitiva de les persones amb dret a participar en el procés de selecció té el caràcter de notificació de la mateixa al promotor, a tots els efectes legals, especialment en relació amb la prescripció continguda a l'article 101.6.a) de la Llei del Dret a l'Habitatge

Article 25

Gestió dels contingents especials de reserva

1. Per als contingents especials de reserva de les promocions a iniciativa pública, els habitatges protegits es distribuïran per trams diversos de renda, procurant afavorir la diversitat econòmica en cada contingent, i tenint en compte les circumstàncies personals i de la unitat de convivència. Un cop determinats els habitatges de cada tram del contingent especial que corresponguin als sol·licitants de cada tram de renda, es procedirà a l'adjudicació, la qual es farà preferentment mitjançant sorteig. També es podrà fer mitjançant barem de puntuació. La modalitat concreta de selecció es determinarà en la convocatòria. En el supòsit que l'adjudicació es faci per barem de puntuació, l'acord d'aprovació de la convocatòria continuarà els elements necessaris per a la seva aplicació.
2. Els habitatges dels contingents de reserva, l'adjudicació dels quals hagi quedat deserta, s'acumularan en la forma que es determini a la Resolució d'inici. En defecte de determinació específica s'incorporaran al contingent general per a la seva adjudicació per sorteig.

Article 26

Gestió del Contingent General

1. Per tal de garantir una efectiva mixicitat social, els habitatges inclosos en el contingent general s'adjudicaran mitjançant sorteig.
2. Les condicions d'adjudicació de cada promoció podran preveure subdivisions en blocs conformats per sol·licitants situats en diversos trams d'ingressos o d'altres aspectes d'interès, que assegurin que la composició final dels adjudicataris sigui la més semblant a la de l'estructura social del municipi, districte o zona, evitant concentració excessiva de col·lectius que puguin posar la promoció en risc d'aïllament social.
- ~~3.~~ La resolució d'inici del procediment d'adjudicació podrà preveure l'accés, pel contingent general, de les persones retornades a que es refereix l'article 7.1 c)
4. Els habitatges del contingent general seran adjudicats per sorteig entre els inscrits en el Registre de Sol·licitants d'HPO de Sabadell, que constin a la relació o les relacions definitivament aprovades de les persones amb dret a participar en el procés concret de selecció dels adjudicataris. En l'acte del sorteig, que serà públic i, en el cas d'adjudicació per promotor privat se celebrarà davant de notari, s'inclouran tots els habitatges del contingent general. En els termes del punt 2 de l'article anterior, també es podran incorporar les reserves de la promoció, l'adjudicació de les quals hagi quedat deserta.

Article 27

Sorteig dels habitatges

1. En el termini mínim dels tres dies hàbils posteriors a l'aprovació definitiva de la relació o relacions a què fa referència l'article 24, l'òrgan gestor fixarà el dia, hora i lloc del sorteig, si s'escau, i les bases del mateix, amb indicació del fedatari públic que intervindrà.
2. Efectuat el sorteig en els termes indicats, la relació provisional dels seleccionats, ordenats numèricament, es publicarà de la forma prevista a l'article 23.

Article 28

Adjudicacions

1. Els integrants de la llista provisional de seleccionats no seran, per aquest simple fet, adjudicataris dels habitatges, ni tindran cap dret en relació amb els mateixos, fins que no acreditin, en el termini de deu dies hàbils a comptar des del requeriment fefaent que a l'efecte se'ls faci, que continuen complint els requisits per la seva inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Sabadell per a prendre part en el procés de selecció i, si s'escau, ésser adjudicataris de l'habitatge concret que els hagi tocat en sort. El requeriment esmentat serà efectuat en el termini màxim dels quinze dies hàbils posteriors a la publicació de la llista provisional dels seleccionats.
2. Els habitatges seran adjudicats seguint l'ordre de la llista a aquells que acreditin, dins del termini establert al paràgraf anterior, complir els requisits exigits en la convocatòria corresponent.
3. A partir de la darrera persona de la llista que resulti efectivament adjudicatària d'un habitatge integrant de la convocatòria es configurarà una llista d'espera. Els que hi constin seran cridats per l'ordre que figurin a la llista, en cas de disponibilitat sobrevinguda d'un habitatge de la convocatòria.
4. El mateix sistema s'aplicarà, si s'escau, per a les llistes dels contingents especials.
5. Un cop perfeccionats els contractes de tots els habitatges de la convocatòria, la llista d'espera quedarà vigent fins a la propera convocatòria d'habitatges de la mateixa o mateixes tipologies, amb un límit màxim de dos anys, data en la qual restarà automàticament extingida a tots els efectes.
5. L'adjudicació d'un habitatge comporta la baixa dels adjudicataris en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
6. En el supòsit previst a l'article 22-3-a), el promotor que hagi optat per reservar el 30% dels habitatges de la promoció per a la seva adjudicació directa, determinarà lliurement les persones adjudicatàries per tal reserva, les quals, en tot cas, hauran de trobar-se inscrites al Registre.

Article 29

Ocupació dels habitatges adjudicats

1. El termini per a l'ocupació efectiva dels habitatges serà, com a màxim, de tres mesos. Aquest termini es comptarà des de l'endemà de la data de lliurament de claus i pot ser prorrogat per l'ens titular de la promoció, per motius justificats. La susdita prorroga, en el seu cas, a d'esser explícita i de durada limitada a allò que el titular estimi es justifica.
 2. 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.
-
1. 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.

Article 30

Titularitat de l'habitatge

1. La titularitat dels habitatges protegits correspondrà als adjudicataris inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO de Sabadell.
2. En el cas d'unitats de convivència, la titularitat s'atribuirà de la manera següent: a) Si l'adjudicació és en règim de lloguer, al sol·licitant.
b) Si l'adjudicació és en règim de dret d'ús i habitació, a tots els membres de la unitat de convivència.
c) Si l'adjudicació és en règim de compravenda o dret de superfície, serà atribuïda, en principi, al sol·licitant, sense perjudici de què, per acord unànime entre els membres majors d'edat de la unitat de convivència pugui ésser atribuïda a una altre membre de la mateixa o a tots en règim de comunitat de béns.
3. Els cònjuges o els integrants de unions estables de parella inscrites que formin unitat de convivència, independentment de a qui correspongui la titularitat de l'habitatge, no podran sol·licitar un nou habitatge protegit llevat de nul·litat, separació, divorci o, tractant-se de parelles de fet inscrites, ruptura de la parella de fet.

SECCIÓ TERCERA. ADJUDICACIÓ LLIURE

Article 31

Procediment

1. Els promotors a que fa referència l'article 18 posaran en coneixement de l'òrgan gestor la llista de potencials adjudicataris, els quals hauran de ser persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Sabadell abans de la data indicada a l'article 22-5 d'aquest Reglament.
2. La comunicació indicada a l'apartat anterior s'acompanyarà de la documentació següent:
 - a) Identificació del promotor
 - b) Identificació, tant física com jurídica, dels habitatges i immobles de la promoció i dels títols que s'ostenten sobre aquests
 - c) Drets objecte de transmissió segons previsions contingudes a l'article 82 de la Llei del Dret a l'Habitatge, i condicions generals econòmiques i de finançament.
 - d) Condicions específiques de la promoció, en el seu cas
3. El promotor haurà de garantir davant l'organ gestor l'acompliment de les exigències recollides al Títol IV de la Llei del Dret a l'Habitatge, relatiu a la protecció dels consumidors i els usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari,

quant a publicitat, oferta, transmissió i arrendament de l'habitatge, establertes als articles 59 i següents. Amb aquesta finalitat aportarà, juntament amb la relació de persones adjudicatàries, un document signat per totes elles, confirmant l'observança d'aquestes exigències legals, en la part aplicable a la promoció concreta de què es tracti.

4. Una vegada constatat documentalment l'acompliment dels requisits exigits als adjudicataris per a la seva inscripció al Registre i comprovada la seva efectiva inscripció en temps i forma, l'òrgan gestor publicarà a la web del Registre la relació d'adjudicataris.
5. La formalització dels contractes de les transmissions s'efectuarà en els termes previstos a l'article 30.

SECCIÓ QUARTA. ALTRES PROCEDIMENTS

Article 32

Procediments singulars

1. El present Reglament no és d'aplicació als habitatges amb protecció oficial següents, tal com disposa l'article 104 de la Llei del Dret a l'Habitatge:

a) Els habitatges de promocions finalistes que tenen per objecte el reallotjament de les persones afectades per operacions de remodelació o per altres actuacions urbanístiques.

b) Els habitatges amb protecció oficial, adjudicats en règim de lloguer en qualsevol modalitat, que hagin estat llogats amb una clàusula de dret preferent de compra a favor del llogater o llogatera. El comprador o compradora ha d'ésser automàticament el mateix llogater o llogatera signant del contracte.

c) Els habitatges amb protecció oficial de lloguer, en qualsevol de llurs modalitats, amb un llogater o llogatera que fa més de cinc anys que hi resideix. En el supòsit de venda d'aquest habitatge, el llogater o llogatera té dret preferent de compra.

d) Els habitatges de promoció pública la titularitat dels quals recupera l'Administració per via administrativa o civil. Es poden adjudicar en segones transmissions d'acord amb el procediment que la Llei i aquest reglament estableixen per a les adjudicacions públiques, tenint en compte les llistes d'espera.

e) Els habitatges que l'Administració obté per cessió o per altres vies singulars, o que provenen de programes especials dels plans d'habitatge.

f) Els habitatges destinats a reallotjar els ocupants residents dins la mateixa promoció.

SECCIÓ CINQUENA: SEGONES TRANSMISSIONS

Article 33

Segones i successives transmissions

S'entenen per segones i successives transmissions d'habitatges amb protecció oficial, les produïdes dins el període de qualificació d'aquests, quan, després de la primera adjudicació en els termes dels articles anteriors, s'hagi de procedir a una nova adjudicació de l'habitatge.

Article 34

Principis generals d'actuació

1. Qualsevol habitatge amb Protecció Oficial, la disponibilitat sobre el qual hagi passat a VIMUSA per qualsevol títol, podrà ser adjudicat per aquest per mitjà del mecanisme de les llistes d'espera previst a l'article 28, prèvia la seva adscripció a la tipologia que correspongui. En l'adscripció de l'habitatge a una determinada tipologia es tindran en compte les seves característiques i la demanda social existent a la zona.

2. VIMUSA també podrà portar a terme les segones adjudicacions a través de la incorporació dels corresponents habitatges a un procediment general d'adjudicació en els termes recollits al segon paràgraf d l'article 22.4

Article 35

Actuacions a instància de part

1.- Quan el titular legítim d'un dret real sobre l'habitatge amb protecció oficial vulgui transmetre'l, haurà de comunicar formalment a l'Ajuntament el seu interès, tot acompanyant aquesta comunicació de la següent documentació:

- a. Identificació del titular del dret a transmetre, si s'escau.
- b. Dret objecte de transmissió
- c. Adreça i identificació, tant física com jurídica, de l'immoble sobre el que s'ostenta el dret.
- d. Condicions econòmiques i jurídiques proposades per a la transmissió.
- e. Cèdula d'habitabilitat o certificació equivalent, acreditativa de que l'habitatge es conserva en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb les prescripcions legals reguladores del deure de conservació i rehabilitació

2.- Dins el termini màxim de dos mesos des de la comunicació indicada al paràgraf anterior, l'Ajuntament iniciarà les consultes interadministratives previstes a l'article 90 de la Llei del Dret a l'Habitatge per tal de concretar els interessos públics que tutela i els de l'Administració de la Generalitat en relació amb l'eventual exercici del dret d'adquisició preferent sobre l'habitatge objecte de transmissió. En el mateix termini màxim, examinarà la documentació aportada, les condicions físiques de l'habitatge i quantes circumstàncies i condicions es considerin adequades per fixar el preu de transmissió del dret i les condicions de venda, tot ponderant el temps transcorregut entre la qualificació definitiva i la venda, els índexs públics i objectius de preus de consum, l'estat de conservació i, en el seu cas, les millores realitzades o la manca de conservació que puguin implicar un increment o una disminució del valor.

3.- Finalitzada la tramitació indicada a l'apartat precedent, l'Ajuntament comunicarà a l'interessat les condicions d'autorització de la transmissió, l'acceptació de les quals l'habilitarà per procedir a la transmissió del dret de què es tracti. A partir d'aquesta acceptació, l'Administració interessada disposarà d'un mes per exercir el dret d'opció. En altre cas, VIMUSA autoritzarà la transmissió i inclourà l'habitatge en un procediment general d'adjudicació en qualsevol dels termes indicats a l'article anterior, prosseguint la tramitació segons les prescripcions establertes en aquest reglament fins l'adjudicació final.

4.- La gestió, tramitació i comunicacions a que fan referència els paràgrafs anteriors podran ser efectuats per l'empresa municipal VIMUSA

5.- S'exceptuen del procediment establert en aquest article, en els termes contemplats a l'article 88-3 de la Llei del Dret a l'Habitatge:

- a) les transmissions gratuïtes inter vius a favor d'ascendents i descendents
- b) Les transmissions per causa de mort

- c) Les transmissions produïdes en procediments judicials.

En els casos indicats, serà suficient per a autoritzar la transmissió, la comunicació, amb la seva documentació adjunta, prevista al paràgraf anterior, a la qual caldrà afegir la causa al·legada per a la transmissió.

Article 36

Actuacions d'ofici

1.- En aquells supòsits que es produeixin transmissions d'habitatges amb protecció oficial infringint els instruments de control regulats en la llei del dret a l'habitatge, l'administració a qui correspongui podrà exercir els seu dret d'adquisició preferent.

2.- L'exercici del dret d'adquisició preferent per part de l'administració es realitzarà atenent al que s'agi pactat en el títol públic de transmissió i, subsidiàriament, en cas que aquest no estigui estipulat, s'aplicarà el que disposa l'article 91 de la llei pel dret a l'habitatge per el retracte, independentment de la forma de transmissió de la propietat en que s'hagi formalitzat.

3.- L'exercici d'aquest dret podrà ser realitzat per l'ens públic promotor de l'habitatge quant així estigui previst en l'escriptura pública de transmissió.

CAPITOL IV . HABITATGES DESTINATS A SITUACIONS SOCIALS GREUS I EMERGÈNCIES SOCIALS

Article 37

Fons d'habitatge de lloguer social

1. Es crea un fons d'Habitatge social destinat prioritàriament a cobrir les situacions socials greus i les emergències socials en matèria d'habitatge a Sabadell.
2. Aquest fons podrà estar integrat pels immobles següents:
 - a) Per habitatges propietat de l'Ajuntament o de les seves empreses promotores d'habitatge, incloses les participades i que així es decideixi.
 - b) Pels habitatges de lloguer amb protecció oficial de nova construcció promoguts pels promotors públics a que es refereix el paràgraf anterior en sòl no dotacional, que es decideixin en cada promoció atenent la necessitat existent i la idoneïtat de la seva ubicació.
 - c) Qualsevol altre habitatge que l'Ajuntament o les seves empreses promotores d'habitatge pugui obtenir per cessió, donació, conveni, lloguer o compra, amb aquesta destinació i ús.

Article 38

Situacions socials greus. Definició

1.- Podran ésser adjudicatariis d'un habitatge del fons d'habitatges per a emergències social, les persones o unitats de convivència, amb una residència mínima continuada a Sabadell d'un any immediatament anterior a la data de la sol·licitud, acreditada mitjançant el padró municipal, que no tinguin cap bé immoble en propietat o usdefruit, que els seus recursos econòmics son iguals o inferiors a l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC) i es trobin en alguna de les situacions següents:

- a) Que a l'habitatge hi visquin menors d'edat en condicions higièniques sanitàries o de seguretat tan precàries, comprovades pels serveis socials de l'Ajuntament de Sabadell, que siguin d'entitat suficient per possibilitar la intervenció de la Direcció General d'Atenció a la Infància i l'Adolescència (DGAIA) del Departament d'Acció Social i Ciutadania de la Generalitat de Catalunya envers l'eventual retirada de la custòdia dels menors.
- b) Que el sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència estigui afectat per greus problemes de salut relacionats i agreujats per les condicions higièniques deficitàries de l'habitatge, realitat que haurà d'ésser comprovada pels Serveis Socials de l'Ajuntament de Sabadell.
- c) Que el sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència sigui discapacitat, amb un grau de disminució física, amb caràcter definitiu, reconeguda oficialment igual o superior al 65% i que superi el barem oficial de mobilitat reduïda, si l'adjudicació d'un habitatge del fons d'habitatges per emergència social millora la seva mobilitat i qualitat de vida.

2.- Només podrà sol·licitar l'adjudicació de l'habitatge un dels membre de la unitat de convivència, però caldrà que a la sol·licitud hi figurin totes les persones que aniran a conviure a l'habitatge que es sol·licita.

Article 39

Situacions d'emergència social. Definició

1.- Podran ésser adjudicatariis d'un habitatge del fons d'habitatges per a emergències social, les persones o unitats de convivència que en forma sobrevinguda, es troben en alguna de les situacions següents:

- a) Que es vegin privades de l'habitatge on viuen per sentència judicial ferma. S'exclouen però, les sentències següents:

--Les dictades en processos de desnonament per manca de pagament de les rendes, llevat que es tracti de persones o unitats de convivència de recursos econòmics tan minsos que resulti plenament acreditada la impossibilitat de pagar aquell lloguer. Es presumeix aquesta impossibilitat quant la renda no pagada superi el 30% dels ingressos mensuals de la persona o unitat de convivència.

--Les dictades en processos de desnonament en precari.

b) Les persones o unitats de convivència que es vegin obligades a abandonar el seu habitatge per raons de violència de gènere o per adjudicació judicial de l'habitatge a la parella en els casos de ruptura de convivència.

c) Les persones que es vegin privades del seu habitatge habitual legal degut a les males condicions estructurals de l'edifici on viuen i que hagin estat desallotjades del immoble per l'autoritat competent, per perill imminent, sempre i quant no sigui possible jurídicament l'exigència del real·lotjament i dret de retorn dels ocupants legals a càrrec de la propietat de l'immoble, d'acord amb l'article 34 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.

2. Només podrà sol·licitar l'adjudicació de l'habitatge un dels membres de la unitat de convivència, però caldrà que a la sol·licitud hi figurin totes les persones que aniran a conviure a l'habitatge que es sol·licita.

Article 40

Règim d'adjudicació i renda màxima

1. El règim d'adjudicació serà sempre en lloguer i/o en règim d'ús i habitació quant es tracti de persones soles o parelles ambdues majors de 65 anys.
2. La renda o cànon màxim dels habitatges adjudicats per emergència social no pot superar el 30% dels ingressos nets de la unitat de convivència de l'adjudicatari.
3. La durada del contracte serà conforme la legislació vigent, adaptant-se a les particularitats de cada adjudicatari.

Article 41

Sol·licituds

1. Les sol·licituds es presentaran a l'Oficina Local d'Habitatge de Sabadell acompanyades dels documents següents:
 - a) Resolució judicial, en els supòsits regulats a l'article 37.1. a) i e)
 - b) Historial clínic en el supòsit regulat a l'article 37.1.c)
 - c) Qualificació oficial de la discapacitat en el supòsit regulat a l'article 37.1.d)
 - d) Principi de prova, acompanyada de declaració responsable, en la resta dels supòsits.
 - e) Ingressos de tots els membres de la unitat de convivència
 - f) Certificat del cadastre, respecte a tots els membres de la unitat de convivència, de que no son propietaris ni titulars d'altres drets reals d'ús o gaudi de cap bé immoble.
 - g) Certificat d'empadronament i de convivència.
 - h) Qualsevol altre documentació que es pugui considerar necessària per a la correcta comprovació que es reuneixen els requisits establerts.
2. Si la sol·licitud no reuneix els requisits establerts, l'Oficina d'Habitatge receptora requerirà al sol·licitant per què subsani el defecte o acompanyi els documents preceptius en el termini de 10 dies, amb l'advertiment de que si no ho fa se'l tindrà per desistit de la sol·licitud.

Article 42

Sistema d'adjudicació

1.- L'adjudicació d'un habitatge del Fons d'habitatge per emergències socials serà directa als sol·licitants que compleixin els requisits establerts.

2.- L'adjudicació, però, estarà condicionada a l'existència d'habitatges disponibles adequats a les necessitats del sol·licitant.

3.- L'Oficina d'Habitatge, en col·laboració amb els Serveis Socials de l'Ajuntament, comprovaran la documentació aportada, faran els requeriments a que hagi lloc i sol·licitaran els informes i indagacions que creguin escaients per a la comprovació de la concurrència de la situació d'emergència social al·legada i emetran, en el termini màxim de 20 dies, informe en el que valoraran la situació al·legada pel o la sol·licitant.

4.- L'expedient instruït i valorat serà remès a la mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per a emergències socials, la qual farà una proposta de resolució sobre l'adjudicació d'un habitatge o la seva denegació.

Article 43

Criteris de valoració.

1. Per valorar la insuficiència greu de recursos econòmics per llogar un habitatge en el mercat immobiliari es tindran en compte les circumstàncies següents:
 - a) En cas de persones que visquin soles, la percepció d'uns ingressos mensuals iguals o inferiors a l'Indicador Públic de Rendes d'Efectes Múltiples (IPREM).
 - b) En el cas d'unitats de convivència, la percepció d'ingressos mensuals ponderats segons els coeficients de ponderació aplicables en els processos d'adjudicació d'HPO, en quantia igual o inferior a 2 vegades l'import de l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC).
 - c) Les dificultats d'inserció en el mercat laboral en funció de l'edat o altres circumstàncies del sol·licitant o dels altres membres de la unitat de convivència.
2. La insuficiència greu de recursos econòmics s'acreditarà mitjançant informe motivat i documentat dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Sabadell.
3. En qualsevol cas i en forma indicativa, es prendrà en compta el barem que s'adjunta com annexa B.

Article 44

Resolució

Serà competent per resoldre, a proposta de la Mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per a emergències socials, el Gerent de l'òrgan gestor en relació motivada en la qual hauran de quedar degudament acreditats els fonaments de l'adjudicació, si s'escau.

Article 45

Mesa de valoració per l'adjudicació d'habitatges per emergències socials

1. Es crea la Mesa de valoració per l'adjudicació d'habitatges per a emergències socials, que es configurarà com a un òrgan col·legiat i estarà integrada pels membres següents:

- a) President: el gerent del l'òrgan gestor o persona en qui delegui.
- b) Secretari: el del Consell de l'òrgan gestor o persona en qui delegui.
- c) Vocals:
 - Un representant dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Sabadell
 - Un representant de joventut de l'Ajuntament de Sabadell
 - Un representant de Nova ciutadania de l'Ajuntament de Sabadell
 - Un representant igualtat dona home de l'Ajuntament de Sabadell
 - Un representat de Promoció econòmica de l'Ajuntament de Sabadell
 - Un representant de SBD lloguer
 - Un representant de la secretaria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.

2. La Mesa es reunirà amb una periodicitat mensual i les reunions seran convocades pel seu president amb una antelació mínima de deu dies.

La tasca de la Mesa serà la de prioritzar entre totes les sol·licituds rebudes i formular la proposta d'adjudicació o denegació de les mateixes. La composició de la Mesa es podrà modificar per acord del Consell de l'òrgan gestor.

CAPITOL V . RÈGIM DE RECURSOS

Article 46

Substitució dels recursos d'alçada i potestatiu de reposició

- 3. Els recursos d'alçada i potestatiu de reposició contra els actes dels òrgans que tinguin atribuïda la competència en relació amb el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, seran substituïts per la reclamació o impugnació davant la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit de Catalunya.
- 4. Les reclamacions o impugnacions que hagi de conèixer la Comissió de Reclamacions, es podran interposar dins el termini d'un mes des de les dates de notificació o, en el seu cas, de publicació de l'acte de què es tracti i seran informades per les unitats administratives corresponents a l'òrgan gestor. La interposició d'aquestes reclamacions o impugnacions no suspèn l'eficàcia de les resolucions impugnades. Les resolucions de la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit posen fi a la via administrativa d'acord amb el que s'estableix a la normativa bàsica de règim jurídic de les Administracions Públiques.

Disposició Addicional

Primera. En allò no regulat en aquest reglament serà d'aplicació supletòria el Reglament de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial aprovat pel Govern de la Generalitat de Catalunya.

Segona. Es mantindrà informat al Consell Assessor de l'Habitatge, conforme s'estableix en el seu propi reglament, de la gestió del registre i les diferents adjudicacions, respectant sempre la privacitat de les dades conforme a llei.

Disposicions transitòries.

Única. Reserves a favor de persones amb mobilitat reduïda. D'acord amb el que estableix la Disposició Transitòria Quarta de la Llei del Dret a l'Habitatge, la reserva en favor de persones amb mobilitat reduïda, prevista a l'article 22 d'aquest Reglament, s'adaptarà automàticament a allò que disposi la normativa sobre condicions que es dicti en aquest respecte.

ANNEX A

Tipologies

1.- Habitatges amb protecció Oficial en règim especial, règim general i règim concertat, destinats a venda:

- a) Definició: Als efectes d'aquesta normativa es consideren habitatges de protecció oficial de règim especial, general i concertat aquells que hagin obtingut la qualificació definitiva com a tal per part de l'organisme corresponent de la Generalitat de Catalunya. El preu de venda màxim dels habitatges, en cadascun dels règims, serà el fixat en la pròpia qualificació definitiva.
- b) Ingressos familiars màxims: Per accedir a aquests habitatges caldrà acreditar uns ingressos familiars ponderats anuals màxims establerts a la normativa aplicable. Els ingressos familiars es calcularan d'acord amb la normativa de la Generalitat de Catalunya que reguli l'accés als habitatges amb protecció oficial. Els ingressos familiars hauran de provenir de rendes de treball, d'acord amb allò que estableix la normativa que regula l'impost de la renda de les persones físiques.
- c) Ingressos familiars mínims: Caldrà acreditar uns ingressos familiars mínims, en el moment de l'inici del termini de presentació de sol·licituds, de tal manera que el pagament de l'hipoteca o crèdit sol·licitat per al pagament de l'habitatge no superi el 40% dels ingressos anuals de la unitat de convivència.
- d) Residència a Sabadell: Acreditar, mitjançant el padró municipal, una residència continuada a Sabadell durant els quatre anys immediatament anteriors a la data d'inici del termini de presentació de les sol·licituds. En el cas de sol·licitants que no tinguin nacionalitat espanyola o d'un país de la Unió Europea, hauran d'acreditar, a més, haver estat en possessió del permís de residència durant els quatre anys immediatament anteriors a la data d'inici del termini de presentació de les sol·licituds i que estigui vigent. Aquest requisit no s'exigirà a les persones emigrades que siguin originàries de Sabadell o que hi hagin residit en els dos anys immediatament anteriors a la sortida de la ciutat, si acrediten tenir presentada la sol·licitud de reconeixement de la condició de persona retornada d'acord amb la Llei 25/2002, de 25 de novembre, de mesures de suport al retorn dels catalans emigrats i llurs descendents.
- e) Altres propietats: No ser titular en ple domini de cap habitatge, ni titular de cap dret real d'ús i gaudi sobre cap habitatge, ambdós casos, en els temes previstos a l'article 8.
- f) En el supòsit que la tinença de l'habitatge en protecció oficial regim especial, general o concertat, sigui sota la figura jurídica de dret de superfície, regeixen els mateixos criteris que els anteriorment ressenyats de a) a e).

2.- Habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer de 10, 25 i 30 anys.

- a) Definició: Als efectes d'aquesta normativa es consideren habitatges amb protecció oficial de lloguer aquells que hagin obtingut la qualificació definitiva com a tal per part de l'organisme corresponent de la Generalitat de Catalunya, exclosos els habitatges de lloguer per a joves i els habitatges de lloguer per a gent gran.
- b) Preu de lloguer: El preu de lloguer màxim dels habitatges serà el fixat en la pròpia qualificació definitiva. La renda inicial serà aquella determinada per la normativa vigent i es podrà actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional del sistema d'índex de preus al consum.

- c) Ingressos familiars màxims: Per accedir a aquests habitatges caldrà acreditar els ingressos familiars o de la unitat convivencial ponderats anuals màxims segons normativa aplicable, segons sigui la qualificació de lloguer a 10, a 25 o a 30 anys.
- d) Els ingressos familiars es calcularan d'acord amb la normativa de la Generalitat de Catalunya que reguli l'accés als habitatges amb protecció oficial. Els ingressos familiars hauran de provenir de rendes de treball, d'acord amb allò que estableix la normativa que regula l'impost de la renda de les persones físiques.
- e) Ingressos familiars mínims: Que el pagament de la renda anual més despeses comunitàries, no superi el 30% dels ingressos anuals.
- f) Altres propietats: No ser titular en ple domini de cap habitatge, ni titular de cap dret real d'ús i gaudi sobre cap habitatge, ambdós casos, en els temes previstos a l'article 8 d'aquest Reglament.
- g) Durada dels contractes de lloguer: Els contractes de lloguer es regiran per la LAU i per la normativa d'HPO i es formalitzaran per un termini de 5 anys renovables, fins el termini màxim de duració del període previst en la qualificació definitiva sempre que es mantinguin les condicions necessàries per accedir a un habitatge del mateix tipus, llevat dels supòsits que es preveuen en l'art. 38 d'aquest reglament.

3.- Habitatges dotacionals en lloguer per a la gent gran

- a) Definició: Als efectes d'aquesta normativa es consideren habitatges amb protecció oficial de lloguer destinats a persones a partir de seixanta-cinc anys i que formin i hagin obtingut la qualificació definitiva com HPO per part de l'organisme corresponent de la Generalitat de Catalunya.
- b) Destinatari: Unitats familiars/convivencials màxim de dos membres.
- c) Preu de lloguer: El preu de lloguer màxim dels habitatges serà el fixat en la pròpia qualificació definitiva. La renda inicial serà aquella determinada per la normativa vigent i es podrà actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional del sistema d'índex de preus al consum.
- d) Ingressos familiars màxims: Per accedir a aquests habitatges caldrà acreditar uns ingressos familiars o de la unitat convivencial ponderats anuals màxims inferiors al que estableixi la normativa aplicable.
- e) Els ingressos familiars es calcularan d'acord amb la normativa de la Generalitat de Catalunya que reguli l'accés als habitatges amb protecció oficial.
- f) Ingressos familiars mínims: Que el pagament de la renda anual més les despeses generals i/o comunitàries, no superi el 50% dels ingressos anuals.
- g) Altres propietats: No ser titular en ple domini de cap habitatge, ni titular de cap dret real d'ús i gaudi sobre cap habitatge. Cas de ser-ho d'un habitatge no accessible i que aquest sigui la residència habitual i permanent del sol·licitant o convivent i 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 el Lloguer Social en les condicions que preveu el decret 244/2005, de 8 de novembre o normativa que el substitueixi.
- h) Durada dels contractes de lloguer: Els contractes de lloguer es regiran per la LAU i per la normativa d'HPO, i es formalitzaran per un termini de 5 anys renovables, fins el termini màxim de duració del període previst en la qualificació definitiva sempre que es mantinguin les condicions necessàries per accedir a un habitatge del mateix tipus.
- i) Residència a Sabadell: Acreditar, mitjançant el padró municipal, una residència continuada a Sabadell durant els dos anys immediatament anteriors a la data d'inscripció en el Registre, en els termes previstos a l'article 7 d'aquest Reglament.

4.- Habitatges dotacionals de lloguer per a gent jove

- a) Els contractes de lloguer es regiran per la LAU i per la normativa d'HPO
- b) La renda inicial serà aquella determinada per la corresponent qualificació d'HPO i es podrà actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional del sistema d'índex de preus al consum. Cas de que hi hagi pàrkings/annexes vinculats, s'inclouran en el preu del lloguer.
- c) A la renda anual caldrà afegir:
 - Les despeses de la comunitat de propietaris que inclou els serveis de neteja i manteniment d'espais comunitaris, aigua comunitària, llum comunitari, ascensor, antena TV, porter electrònic, extintors assegurances comunes, reparacions comunes, vigilant (excepte en el cas de les promocions en que per la seva mida no es consideri necessari), administració de finques, etc.. En cas de que es llogui una plaça d'aparcament, s'hauran de satisfer les despeses comunitàries.
 - Repercussió de l'IBI
- d) Tenir fins a 35 anys (tots els que vagin a viure a l'habitatge) a data d'inici del termini de presentació de les sol·licituds.
- e) Composició o grup de convivència de com a màxim de dos persones, excepcionalment tres membres, si el tercer es menor d'edat.
- f) Residència a Sabadell: Acreditar, mitjançant el padró municipal, una residència continuada a Sabadell durant els dos anys immediatament anteriors a la data d'inscripció en el Registre, en els termes previstos a l'article 7 d'aquest Reglament.
- g) No ser titular en ple domini de cap habitatge, ni titular de cap dret real d'ús i gaudi sobre cap habitatge, en els termes de l'article 8.
- h) Que els ingressos ponderats anuals personals de la unitat familiar o convivencial, no superin el màxim establert per la normativa aplicable a la data d'inici del termini de presentació de sol·licituds.
- i) Es consideraran els ingressos anuals familiars o de la unitat convivencial corresponents al període impositiu immediatament anterior (amb el termini de presentació vençut) a la presentació de la documentació. Aquest requisit s'haurà de mantenir en el moment de la formalització del contracte de lloguer, ja que en cas contrari es perdrà el dret a accedir i formalitzar el contracte de lloguer de l'habitatge adjudicat.
- j) Que el pagament de la renda anual mes les despeses comunitàries, no superi el 40% dels ingressos anuals.
- k) Destinar l'habitatge sol·licitat a residència habitual i permanent de l'adjudicatari
- l) Que els ingressos personals o familiars de la unitat convivencial provinguin fonamentalment del treball.

ANNEX B

BAREM DE PUNTUACIO DELS SOL·LICITANTS D'HABITATGE DEL FONS D'HABITATGES SOCIALS

Aquest barem serà aplicat a totes les sol·licituds d'habitatge que formin part dels contingents especials si així es determina en la concreta promoció i per la seva aplicació indicativa pel que fa a les sol·licituds d'habitatge dels fons d'habitatge social que tingui que tractar la Mesa a que es refereix l'art.45 del present Reglament.

La puntuació total serà la resultant de la suma dels tres apartats objecte de puntuació: la necessitat d'habitatge, les circumstàncies personals i familiars i altres circumstàncies de rellevància per l'adjudicació.

Amb aquesta finalitat les situacions valorades i les seves puntuacions seran les següents:

I.- Valoració de la necessitat d'habitatge:

a) Ocupar un habitacle en condicions deficientes d'habitabilitat: barraques, casetes o similars, així com habitatges la reparació dels quals importaria el 50% o més del valor cadastral de l'habitatge. **entre 15 i 20 PUNTS**

b) Ocupar un habitatge de superfície inadequada a la composició familiar del sol·licitant que estigui per sota de 10m² per membre d'unitat familiar i, en tot cas d'una superfície inferior a 40 m². **entre 15 i 20 PUNTS**

c) Ocupar un habitatge inadequat per motiu d'incapacitat o discapacitat física del sol·licitant o del qualsevol altre membre de la unitat convivencial, degudament acreditat mitjançant certificat de l'ICASS o de l'INSS. **fins a 5 PUNTS**

Als efectes de puntuar les circumstàncies a), b) i c), no es tindran en compte les altes de padró en l'habitatge produïdes en els sis mesos immediatament anteriors a la data de presentació de la sol·licitud. Només en el cas de la circumstància b), es computaran les altes de padró, produïdes en qualsevol moment anterior a la data d'inici de presentació de sol·licituds, que es facin com a conseqüència, de naixements, adopcions o tuteles.

d) Estar mancat d'un habitatge de propietat, lloguer o usdefruit:

Per causa d'accidents o declaració de ruïna. **entre 15 i 20 PUNTS**

Allotjament en habitacions rellogades, sots-arrendament, hostes o en convivència amb altres unitats familiars, sempre que s'acrediti una antiguitat no inferior a sis mesos en relació amb la data d'inici de presentació de sol·licituds..... **entre 10 i 15 PUNTS**

Allotjament en habitatges cedits a precari per institucions públiques o privades, o a l'empara d'aquelles, amb una antiguitat no inferior a sis mesos en relació amb la data d'inici de presentació de sol·licituds. **entre 5 i 10 PUNTS**

e) Tenir iniciat un expedient judicial de resolució contractual, no imputable a la persona sol·licitant, o de denegació de prorroga legal d'arrendament, o de denegació de subrogació pel supòsit de la disposició addicional 4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre.

Fins a 10 anys de contracte de lloguer :

Expedient judicial en inici.	5 PUNTS
Expedient judicial en resolució o sentència.	10 PUNTS
Expedient judicial en llançament.	15 PUNTS
Mes de 10 anys de contracte de lloguer:	
Expedient judicial en inici.	8 PUNTS
Expedient judicial en resolució o sentència.	15 PUNTS
Expedient judicial en llançament.	20 PUNTS

Es puntuaran també entre 15 o 20 Punts, segons la durada del contracte de lloguer, els llançaments produïts en els sis mesos immediatament anteriors a la data d'inici de presentació de la sol·licitud, sempre que no obeeixin a causes imputables al sol·licitants.

f) Ocupar un allotjament provisional per afectacions urbanístiques o obres públiques
..... **entre 10 i 15 PUNTS**

g) Crear un nou nucli familiar o haver-lo constituït durant l'any immediatament anterior a la data d'inici de presentació de sol·licituds. **entre 8 i 12 PUNTS**

h) Tenir llogat un habitatge la renda del qual superi el següent percentatge respecte del 30% dels ingressos de la unitat convivencial, sempre que l'habitatge constitueixi el domicili habitual i permanent i s'acrediti trobar-se al corrent de pagament:

20%	4 PUNTS
25%	8 PUNTS
30%	12 PUNTS
35% o més	16 PUNTS

i) Estar mancat d'habitatge o haver-ne perdut l'ús com a conseqüència d'una separació matrimonial legal, divorci o nul·litat matrimonial en els dos anys immediatament anteriors a la data d'inici de presentació de sol·licituds:

Interlocutòria de mesures provisionalíssimes o provisionals	5 PUNTS
Sentència	10 PUNTS

Les situacions descrites en aquest grup en cap cas no podran ser acumulades entre si i el sol·licitant al·legarà únicament les que més s'adeqüin a les seves circumstancies.

II.- Valoració de les circumstancies personals i familiars del sol·licitant:

a) Antiguitat en la residència efectiva, l'empadronament a Sabadell:

Es sumarà 1 PUNT per cada any d'empadronament per sobre dels 2 anys mínim exigibles per a poder accedir a un habitatge, amb un màxim de 10 punts (comptats en el moment de presentar la sol·licitud).

3 anys	1 PUNT
4 anys	2 PUNTS
5 anys	3 PUNTS
6 anys	4 PUNTS
7 anys	5 PUNTS
8 anys	6 PUNTS
9 anys	7 PUNTS
10 anys	8 PUNTS
11 anys	9 PUNTS
12 anys o més	10 PUNTS

b) Per cada membre de la unitat familiar que tingui reconegut un grau de disminució

igual o superior al 33% **6 PUNTS**

c) Per cada fill que formi part de la unitat familiar del sol·licitant, i que estigui al seu càrrec:

Menor de 18 anys, o major d'edat declarat incapacitat. **3 PUNTS**

De 18 a 25 anys. **1 PUNT**

d) Per cada ascendent major de 65 anys que acrediti convivència continuada amb el sol·licitant durant l'any immediatament anterior a la data d'inici de presentació de sol·licitud. **3 PUNTS**

e) Unitat familiar monoparental amb fills menors de 18 anys o declarats incapacitats, o ascendents majors de 65 anys al seu càrrec. **15 PUNTS**

f) Unitat familiar constituïda únicament per parella o sol·licitant majors de 65 anys **10 PUNTS**

g) Unitat familiar constituïda per parella i fills menors de 18 anys o fills declarats incapacitats, o ascendents majors de 65 anys al seu càrrec..... **10 PUNTS**

El còmput de l'edat s'efectuarà en relació a la data de presentació de la sol·licitud, o, si és el cas, de la seva renovació.

No es consideraran les altes de padró produïdes en el darrer any immediatament anterior a la data d'inici de presentació de sol·licituds; llevat de les efectuades com a conseqüència de naixements, adopcions o tuteles.

Les circumstàncies familiars descrites en aquest grup són acumulables, excepte les dels apart. e) f) i g).

III.- Valoració altres circumstàncies de rellevància per l'adjudicació:

a) Víctimes de violència domèstica. **entre 10 i 25 PUNTS**

b) Antiguitat en les llistes de sol·licitud d'habitatge de lloguer en el Registre de sol·licitants d'HPO de Sabadell.

Cada semestre complert es puntuarà amb **2 PUNTS**

c) Persones derivades de programes específics de reinserció socio-residencial de l'Ajuntament de Sabadell, que hagin assolit satisfactòriament els objectius previstos.

..... **10 PUNTS**

d) Persones que ocupin un habitatge protegit en regim de lloguer que necessitin un nou habitatge més adient a les seves actuals necessitats personals i familiars degudament acreditades..... **10 PUNTS**