

# Adjudicació i gestió d'habitatges públics municipals

Reglament per a la cessió temporal  
d'habitatges mitjançant un contracte de lloguer  
Ajuntament d'Olesa de Montserrat

Barcelona, 22 d'octubre de 2018



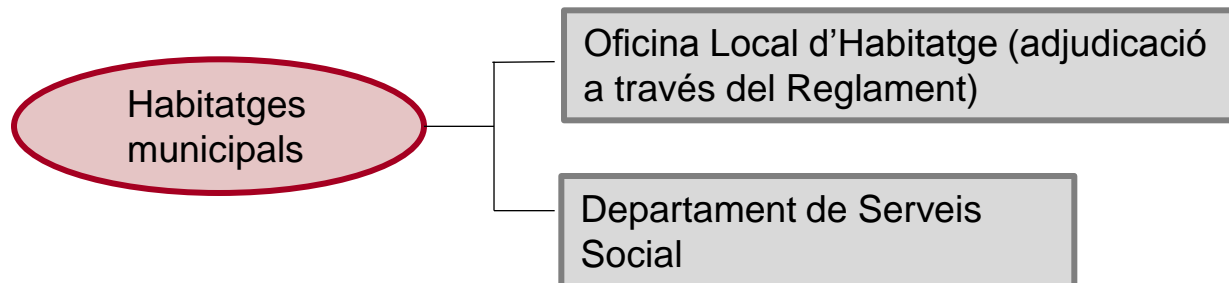
Diputació  
Barcelona

---

#DibaOberta

# 1 – Habitatges de propietat municipal. **Gestió municipal.**

- El Reglament es va aprovar per Ple el 28 d'octubre de 2010
- Els habitatges municipals de què disposa l'Ajuntament no tenen a dia d'avui cap qualificació vigent
- Són habitatges d'entre 3 i 4 habitacions, i d'entre 82m<sup>2</sup> i 117m<sup>2</sup>
- S'adjudiquen a unitats de convivència d'entre 3 i 8 membres (amb alguna excepció)
- Els contractes de lloguer tenen una duració de 5 anys
- Els habitatges s'han de destinar a residència habitual i permanent
  
- La seva gestió es duu a terme entre:



## 2 – Habitatges de propietat municipal. Imports dels lloguers.

- El lloguer és el que es determina a la convocatòria, prenent com a referent no vinculant el preu d'habitatge de protecció oficial de lloguer a 25 anys
- El lloguer mensual s'incrementa anualment segons l'IPC
- Són a càrrec de la persona llogatera les despeses de comunitat, i els impostos i taxes que gravin l'habitatge
- La persona arrendatària ha de dipositar una fiança equivalent a una mensualitat
- Els habitatges se cedeixen amb els serveis i subministraments d'alta

DIFICULTATS ACTUALS



- El lloguer de protecció oficial a 25 anys és una figura que ja no existeix
- Incrementar actualment les rendes amb impostos i taxes agreuja les famílies

## 3 - Habitatges de propietat municipal. **Requisits d'accés.**

- La persona sol·licitant ha d'estar empadronada al municipi amb una antiguitat mínima de 3 anys
- Cap membre de la unitat de convivència pot disposar d'habitatge en propietat (amb algunes excepcions: no tenir-ne l'ús, propietats proindivises adquirides per herència...)
- Acreditar uns ingressos de la unitat de convivència entre 0,93 IRSC i 2,33 IRSC.

ASPECTES A CONSIDERAR



- Permetre la participació a persones amb un llarg padró al municipi però no dels darrers 3 anys consecutius
- Reduir el nivell dels ingressos i/o establir diferents trams (p.ex. 2 llistes a cada convocatòria)
- Establir un topall màxim d'ingressos i determinar el lloguer d'acord amb amb la Llei 24/2015 o bé amb un % dels ingressos de la UC

## 4 – Criteris d'adjudicació dels habitatges. **Unitat de convivència.**

- S'atorguen 10 punts per cada membre de la unitat de convivència, tenint en consideració el nombre mínim i màxim de membres determinat per cada habitatge
- L'objectiu era aprofitar els recursos disponibles, atès que els habitatges de propietat municipal són grans
- Les unitats de convivència de menys de 3 membres que poden ser adjudicatàries són:
  - UC formada per progenitor i un únic fill
  - UC formada per dues persones majors de 65 anys

En aquests dos casos es puntua com si fossin el número mínim de membres necessari per a l'habitatge.

## 5 - Criteris d'adjudicació dels habitatges. **Necessitat d'habitatge (1).**

La persona sol·licitant pot al·legar i acreditar una de les circumstàncies següents:

- Tenir pendent l'aplicació d'un desnonament judicial per resolució contractual (20 punts)
- Estar afectat per expropiacions, afectacions urbanístiques o obres públiques (20 punts)
- Ocupar un habitatge en condicions deficientes d'habitabilitat, d'infrahabitatge o sobreocupació (20 punts)
- Tenir llogat un habitatge la renda del qual superi el 40%, 50% o 60% dels ingressos nets de la UC (10, 15 o 20 punts)

## 6 - Criteris d'adjudicació dels habitatges. **Necessitat d'habitatge (2).**

PROPOSTA DE MILLORA



- Tenir pendent l'aplicació d'un desnonament per resolució judicial ferma (25 punts)
- Tenir iniciat un procediment judicial amb risc de pèrdua de l'habitatge (20 punts)
- Tenir risc de pèrdua de l'habitatge sense l'inici d'un procediment judicial (15 punts)
- Ser arrendatari/ària d'un habitatge la renda del qual superi el següent percentatge dels ingressos familiars nets, sempre que l'habitatge constitueixi el domicili habitual i permanent i hi hagi un informe dels Serveis Socials de l'Ajuntament en el qual quedi acreditat que la unitat de convivència no pot assumir l'import del lloguer:
  - Lloguer superior al 40% (10 punts)
  - Lloguer superior al 50% (15 punts)
  - Lloguer superior al 60 % (20 punts)
- Altres supòsits en què no es disposi d'habitatge (5 punts)

## 7 - Criteris d'adjudicació dels habitatges. Circumstàncies econòmiques.

S'estableix el barem següent d'acord amb el lloguer suportat segons els ingressos familiars:

- Menys del 25% de l'IRSC per membre de la unitat de convivència (40 punts)
- Entre el 25% i el 50% de l'IRSC per membre de la unitat de convivència (30 punts)
- Entre el 50% i el 75% de l'IRSC per membre de la unitat de convivència (20 punts)
- Entre el 75% i el 100% de l'IRSC per membre de la unitat de convivència (10 punts)



## 8 - Criteris d'adjudicació dels habitatges. Circumstàncies personals, familiars i socials especials

La persona sol·licitant pot al·legar i acreditar qualsevol de les circumstàncies següents atès que són acumulables:

- Per unitat de convivència monoparental, d'acord amb l'art.4 del Decret 151/2009 (3 punts)
- Per cada membre de la unitat de convivència que tingui reconegut un grau de disminució igual o superior al 65% (3 punts)
- Per cada membre de la unitat de convivència igual o major de 65 anys (3 punts)
- Per cada fill de la unitat de convivència menor de 18 anys, o major incapacitat (3 punts)

## 9 – Procediment d'adjudicació dels habitatges (1)

- La Regidoria d'Habitatge inicia el procediment públic d'adjudicació quan hi ha habitatges disponibles (publicació de la convocatòria)
- Presentació de sol·licituds, revisió dels expedients i esmenes
- La Comissió de Valoració estudia i barema les sol·licituds d'acord amb les circumstàncies establertes al Reglament
- Els empats de puntuació es resolen: 1r, més puntuació a “necessitat d'habitatge”; 2n, més puntuació a “ingressos familiars”; 3r, més fills menors a càrrec; i 4t, persona sol·licitant de més edat

COMISSIÓ DE VALORACIÓ



- Regidor/a d'Habitatge
- Regidor/a de Serveis Socials
- Tècnic/a d'Habitatge
- Tècnic/a de Serveis Socials
- Un/a representant (regidor o no) de cada partit polític
- Un/a representant del Consell de Barris
- Un/a representant del Consell de Benestar Social

## 10 – Procediment d'adjudicació dels habitatges (2)

- Llista provisional d'admesos i d'exclusos (exposició de 10 dies al Tauler d'anuncis de l'Ajuntament)
- Comunicació per escrit a les persones sol·licitants de la possibilitat de consultar la llista exposada al públic
- L'endemà de la data de finalització del termini d'exposició pública, la llista esdevé definitiva, si no hi ha hagut al·legacions. En cas afirmatiu, la Comissió de Valoració ha de dirimir les al·legacions presentades
- Esdevenen adjudicatàries les persones sol·licitants que han obtingut més puntuació
- La Comissió de Valoració eleva la proposta a la Junta de Govern Local
- Les persones sol·licitants que no han resultat adjudicatàries formen part d'una llista d'espera, que té una vigència de 12 mesos

# 11 – Convocatòries des de 2011. Casuístiques.

- En algun cas hi ha hagut diferència significativa d'ingressos entre la darrera Declaració de l'IRPF i la situació socioeconòmica de la família en el moment de presentar la sol·licitud
- La llista d'espera de 12 mesos en cap cas ha estat utilitzada perquè cap família ha deixat un habitatge ni n'hem pogut recuperar cap altre dins d'aquest termini
- Hem tingut casos de discapacitats sobrevingudes que no han pogut disposar del certificat de discapacitat en el moment de presentar la sol·licitud

CONSEGÜENTMENT...

## 12 – Propostes de millora (1). Aspectes a modificar del Reglament vigent.

ON DIU:

- Declaració de l'IRPF del darrer any fiscal tancat
- Llista d'espera de 12 mesos
- Per cada membre de la unitat de convivència que tingui reconegut un grau de disminució igual o superior al 65% (3 punts)
- Padró mínim de 3 anys consecutius
- Ingressos de la UC entre 0,93 IRSC i 2,33 IRSC



PODRIA DIR:

- Darreres 3 nòmines (?) (si jurídicament és viable)
- Llista d'espera de 24 mesos (o definitiva?)
- Afegir: malaltia greu sobrevinguda en casos d'habitatges amb barreres arquitectòniques (informe mèdic acreditatiu)
- O bé x anys d'antiguitat i el darrer any consecutiu al municipi
- Tenir en compte el subsidi mínim? Màxim 1,5-2 IRSC? Si s'adjudiquen diversos habitatges, establir 2 Llistes?

## 13 - Propostes de millora (2). **Altres consideracions.**

- Establiment de l'import del lloguer:
  - El lloguer ha de ser sempre el mateix per un habitatge i...
  - Disposar d'ajuts (“ajut implícit”) per poder aplicar a la renda establerta?
  - Per habitatges “socials” establir l'import del lloguer en un % dels ingressos de la UC?
- Contractes de lloguer de 5 anys. Prorrogables a la mateixa família? Possibilitat de no prorrogar i que hi hagi rotació? O de caràcter “indefinit”?
- Disposar d'un Reglament o bé aprovar unes normes específiques en cada ocasió que s'hagin d'adjudicar habitatges públics?
- Possibilitat (jurídica i de transparència) de reduir els terminis del procediment d'adjudicació (l·listes provisionals i definitives)

ALGUNS DUBTES...

# 14 – Solucions. **Ens ajudem? Ho compartim?**

OFICINA LOCAL D'HABITATGE  
Ajuntament d'Olesa de Montserrat  
Maica Ribas i Blasco  
[ribasbm@olesademontserrat.cat](mailto:ribasbm@olesademontserrat.cat)