



Ajuntament de
Sant Just Desvern

REGLAMENT DEL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE SANT JUST DESVERN

ÍNDEX

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS

- Article 1: Caràcter i àmbit del Registre.
- Article 2: Funcions.
- Article 3: Gestió del Registre
- Article 4: Estructura del Registre.
- Article 5: . Persones que es poden inscriure al Registre.

CAPÍTOL II : INSCRIPCIONS AL REGISTRE

- Article 6: Inscripcions.
- Article 7: Requisits dels sol·licitants.
- Article 8: Necessitat d'habitatge.
- Article 9: Ingressos dels sol·licitants.
- Article 10: Sol·licitud d'inscripció.
- Article 11: Procés d'inscripció.
- Article 12: Alta i vigència de les inscripcions.
- Article 13: Modificacions de les inscripcions.
- Article 14: Baixes de les inscripcions.
- Article 15: Protecció de dades.

CAPÍTOL III : ADJUDICACIÓ D'HABITATGES

SECCIÓ PRIMERA: TIPUS DE PROMOCIONS I RÈGIM COMPETENCIAL

- Article 16: Habitatges de promoció sobre sòls públics o la qualificació urbanística dels quals imposa el seu destí a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.
- Article 17: Habitatges de promoció sobre sòls lliures.
- Article 18: Competències per a l'adjudicació.
- Article 19: Reserves especials.

SECCIÓ SEGONA. PROCEDIMENT GENERAL D'ADJUDICACIÓ

- Article 20: Aplicació del procediment general.
- Article 21: Inici del procediment d'adjudicació d'habitatges.
- Article 22: Gestió del contingent general.
- Article 23: Gestió dels contingents especials de reserva.
- Article 24: Notificacions.
- Article 25: Sorteig dels sol·licitants.
- Article 26: Petició de documentació
- Article 27: Llista provisional i definitiva d'admesos i exclosos.
- Article 28: Adjudicacions.
- Article 29: Ocupació dels habitatges adjudicats.
- Article 30: Titularitat de l'habitatge.

SECCIÓ TERCERA. ADJUDICACIÓ LLIURE



Article 31: Procediment.

SECCIÓ QUARTA. ALTRES PROCEDIMENTS

Article 32: Procediments singulars.

SECCIÓ CINQUENA. SEGONES TRANSMISSIONS

Article 33: Segones i successives transmissions.

Article 34: Principis generals d'actuació.

Article 35: Actuacions a instància de part.

Article 36: Actuacions d'ofici.

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

Article 37: Fons d'habitatge de lloguer social.

Article 38: Reglament del servei municipal d'acollida temporal a pisos socials.

CAPÍTOL V . RÈGIM DE RECURSOS

Article 39: Substitució dels recursos d'alçada i potestatiu de reposició.

ANNEX II: Model de sol·licitud d'inscripció.

ANNEX III: Fitxer del registre de sol·licitants .

ANNEX IV: Tipologies d'habitatges.

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

Article 1

Caràcter i àmbit del Registre

1. Es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Just Desvern (en endavant Registre), com a registre administratiu que té per finalitat la millor prestació del servei d'interès general com és la provisió d'habitatges amb protecció oficial a la població de Sant Just Desvern amb dificultats per accedir-hi.
2. El Registre és 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 és un registre públic amb abast a tot el municipi i 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 compartirà un fitxer mínim comú d'acord amb el que disposa el Decret que 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



1. El Registre té les funcions següents:
 - a. Proporcionar informació a l'Ajuntament de Sant Just Desvern sobre les necessitats d'habitatge amb protecció oficial dels veïns de Sant Just Desvern.
 - 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 Sant Just Desvern.
 - d. Permetre la transparència en la gestió del parc d'habitatge amb protecció oficial a Sant Just Desvern.
 - e. Constituir la base operativa per a l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial a Sant Just Desvern, d'acord amb les tipologies establertes a la normativa vigent i que, a títol informatiu, figuren a l'annex IV d'aquest reglament.

Article 3

Gestió del Registre

1. El Registre depèn de l'Ajuntament de Sant Just Desvern qui ho gestionarà a través de PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES S.A. (PROMUNSA), que en serà l'òrgan gestor.
2. Correspon a PROMUNSA, com a òrgan gestor, 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 complementació de dades, etc.

Article 4

Estructura del Registre

1. Estructuralment, el Registre 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 amb protecció oficial a Sant Just Desvern, sol·licitin la seva inscripció. Aquest Registre s'interrelacionarà amb el seu homòleg de Catalunya 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 PROMUNSA per tal d'aconseguir la seva plena operativitat i adaptar-se als requeriments relacionats en el fitxer mínim comú i la seva aplicació informàtica.

Article 5

Persones que es poden inscriure al Registre

1. Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial a Sant Just Desvern, és requisit imprescindible estar inscrit al 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 política social d'acord amb el capítol IV d'aquest reglament.
2. Són objecte d'inscripció al Registre, 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, aquesta es donarà de baixa, procedint-se 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 al 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 com a co-sol·licitants. Només podran inscriure's com a persones individuals a partir del moment que esdevingui ferma una sentència de nul·litat, separació o divorci.
 3. Les persones inscrites al 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.

CAPÍTOL II : INSCRIPCIONS AL REGISTRE

Article 6 Inscripcions

1. Correspon a PROMUNSA, com a òrgan gestor del Registre, la inscripció de les persones residents a Sant Just Desvern, que vulguin optar a un habitatge amb protecció oficial i compleixin els requisits exigits en la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i en aquest Reglament per a ser inscrits com a



potencials adjudicatariis. Igualment li 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 PROMUNSA. Totes les dades de la sol·licitud hauran de ser emplenades. La manca d'emplenament o l'emplenament erroni comportaran la no admissió, 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 que es descriuen en l'annex IV, en règim de lloguer i/o de propietat. PROMUNSA podrà afegir i/o modificar aquestes tipologies, per tal d'adaptar-les a les modalitats que s'ofereixin en cada moment.

Article 7

Requisits dels sol·licitants

1. Per poder ser inscrit al Registre, s'ha de ser major d'edat o emancipat. Per resultar beneficiari i adjudicatari d'un habitatge protegit, en tot cas, s'hauran de complir els següents requisits:

a) Ser major d'edat o emancipat.

b) Tenir necessitat d'habitatge, d'acord amb l'article 8 d'aquest Reglament.

c) Residir i estar empadronat a Sant Just Desvern.

Aquest requisit no s'exigirà a les persones que per qualsevol motiu han establert la seva residència a un altre localitat i desitgen tornar al municipi, sempre i quan acreditin haver residit a Sant Just mitjançant certificat del Padrò d'Habitants, els anys que s'estableixi per a cada convocatòria.

Tampoc s'exigirà a les persones que treballant a Sant Just Desvern, ho hagin fet els números d'anys que determini la Junta General de la societat, immediatament anteriors a l'inici de la convocatòria. En aquest supòst s'ha d'entendre tenir el centre de treball fix a Sant Just.

Per a cada convocatòria d'adjudicació d'habitatges, la Junta General de PROMUNSA, a proposta del Consell d'Administració de la societat podrà establir el corresponent termini mínim d'anys d'empadronament o treball que es requerirà. Aquest requisit serà exigible, com a mínim al sol·licitant de la inscripció.

e) Complir el límit d'ingressos màxims i mínims que estableix la normativa dels habitatges amb protecció oficial pels adjudicatariis d'habitatges amb protecció oficial, segons la modalitat d'habitatge per la qual opti al moment de la sol·licitud.

f) No trobar-se en les circumstàncies d'exclusió previstes en aquest Reglament.



g) No trobar-se incapacitat per a obligar-se contractualment segons el dret civil de Catalunya.

1. Els requisits exigits per a ser beneficiari d'un habitatge protegit s'hauran de complir efectivament en el moment d'adjudicació, i fins la formalització del corresponent contracte de lloguer o escriptura pública de compravenda.
2. 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 adjudicatari i als qui conformin les corresponents llistes de sol·licitants admesos i d'espera, dins els terminis que s'estableixen en aquest Reglament. Això no obstant, es podrà demanar aquesta acreditació de forma anticipada.
3. Les persones o unitats de convivència que siguin o hagin estat beneficiàries d'habitatge amb protecció oficial en arrendament podran inscriure's al Registre per sol·licitar altres modalitats d'habitatge amb protecció oficial.
4. 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 de l'article 8-4.

Article 8

Necessitat d'habitatge

1. La persona individual o unitat de convivència que demani la inscripció al Registre haurà de tenir necessitat d'habitatge, bé per no disposar-ne o per no disposar-ne d'un adequat.
2. S'entén que no existeix necessitat d'habitatge quan la persona o un dels membres de la unitat convivència es troba en alguna de les circumstàncies següents:
 - a) Disposar de manera efectiva d'un habitatge adequat, ja sigui amb protecció oficial i/o lliure, en tot l'Estat, en propietat, en ple domini o gaudir d'un dret real d'ús, dret de superfície o usdefruit sobre aquest.
 - b) Haver estat titular d'un habitatge amb protecció oficial, el qual s'ha alienat per qualsevol causa, excepte per mobilitat laboral o altres que es puguin considerar justificades pel Consell d'Administració de PROMUNSA.
3. S'entén que sí que existeix necessitat d'habitatge quan el sol·licitant o un dels membres de la unitat de convivència, malgrat siguin propietaris d'habitatge, es trobin en alguna de les circumstàncies següents:
 - a) En els casos d'abandonament del domicili familiar com a conseqüència de maltractaments, formalment documentats i denunciats.
 - b) Ser propietaris d'un proindivís provinent dels ascendents si no es té l'usdefruit.



c) Ser propietaris d'un habitatge si reuneix tots i cadascun dels següents requisits: que el títol de propietat sigui per herència, que estigui situat més enllà d'un radi de 100 km de Sant Just Desvern i que el seu valor de mercat no sigui superior a 60.000 €, segons l'informe d'un taxador oficial.

d) Ser propietari d'un habitatge no adequat, tal com es descriu al punt següent.

e) Altres que consideri adients, en el seu cas, el Consell d'Administració de PROMUNSA.

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 béns 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.

d) Els habitatges que, en procediment de nul·litat, separació o divorci, o altres situacions anàlogues, s'hagin assignat judicialment com a domicili de l'altre cònjuge o parella sempre que el sol·licitant manqui d'un altre habitatge adequat i a la seva disposició conforme a aquest Reglament.

e) 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

f) Els habitatges ocupats per unitats de convivència amb ràtio de superfície de 17 m² /útils per persona, sense comptar els espais descoberts. La unitat de convivència tindrà una antiguitat de 2 anys, tenint en compte l' excepció de naixements o adopcions.

g) Altres que consideri adients, en el seu cas, el Consell d'Administració de PROMUNSA.



5. En els supòsits previstos en les lletres **e)** i **f)** del punt anterior, si el règim 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:

a) En el cas d'esdevenir adjudicatari d'un habitatge de lloguer, cedir a PROMUNSA l'ús d'aquest habitatge per donar-lo d'alta a la Borsa d'Habitatge per al Lloguer Social perquè es pugui llogar a un tercer. A criteri de PROMUNSA, el propietari podrà llogar l'habitatge, aportant una còpia del contracte, degudament legalitzat a PROMUNSA i sempre que el preu del lloguer sigui com a màxim el vigent per habitatges de protecció oficial en règim de lloguer a 10 anys.

Aquesta cessió es mantindrà durant tot el temps que el sol·licitant gaudeixi de l'habitatge adjudicat, afegint-hi el temps necessari fins a la finalització del període fixat al contracte vigent amb el tercer.

L'import de les obres necessàries per deixar l'habitatge en les mateixes condicions que el que se'ls lliura anirà a càrrec de l'adjudicatari.

b) en el cas d'esdevenir adjudicatari d'un habitatge de venda, compromís de venda a favor de PROMUNSA que l'acceptarà o no, d'aquest habitatge, al mateix moment de l'adquisició de l'habitatge adjudicat, al mateix preu unitari d'aquest últim. L'import de les obres necessàries per deixar l'habitatge en les mateixes condicions que el que se'ls lliura anirà a càrrec de l'adjudicatari o bé es descomptaran del seu preu de venda.

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 Tributària sobre la no presentació de la Declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.
3. Amb caràcter complementari a la presentació de la declaració del punt 1 o 2, PROMUNSA pot demanar l'aportació d'altra documentació acreditativa d'ingressos (nòmines, seguretat social, certificat de vida laboral ...) quan, per insuficiència de la presentada o amb motiu de canvis substancials, aquella declaració no representi la situació econòmica actual i real de la unitat de convivència.



Article 10

Sol·licitud d'inscripció

- 1.** Les sol·licituds d'inscripció al Registre es formalitzaran en el model oficial aprovat amb aquest Reglament i que s'adjunta a aquest com a Annex II. Aquest model estarà a disposició dels interessats a les oficines de PROMUNSA i a la pàgina web de PROMUNSA i del Registre. El model podrà ser modificat per acord de PROMUNSA, respectant els elements que conformen el fitxer mínim comú que es determina al 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 dels sol·licitants 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 del domicili referides al lloc d'empadronament: adreces postals, telefòniques i electròniques si escau.
 - c)** Dades relatives a situacions personals:
 - Indicació de l'existència de discapacitats o minusvalideses
 - Formar part d'una família nombrosa o monoparental
 - Estar en situació de precarietat a causa d'haver patit situacions de violència de gènere o necessitat 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 l'adscripció a reserves específiques per a la seva adjudicació.
 - d)** Dades econòmiques generals: Ingressos 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 ús i habitació per a gent gran).
 - g)** Àmbits territorials de demanda: es pot indicar fins a un màxim de 3 municipis.
- 3.** El model incorpora, així mateix, una declaració responsable de la veracitat de totes les informacions, i la pertinent autorització a PROMUNSA, en els termes i amb les garanties legals, per a la gestió de les dades aportades.
- 4.** Els sol·licitants hauran d'aportar a PROMUNSA la documentació següent:
 - a)** La sol·licitud, degudament emplenada i signada, en el model de l'annex II.



b) Fotocòpia del document nacional d'identitat o targeta d'identificació d'estranger de tots els membres de la unitat de convivència.

Article 11

Procés d'inscripció

1. PROMUNSA, com a òrgan gestor del Registre, és el responsable de tot el procediment d'inscripció.
2. Si la sol·licitud no reuneix els requisits exigits en aquest Reglament s'ha de notificar l'interessat requerint-lo perquè, en el termini de **deu dies**, esmeni la falta, amb indicació que, si no ho fa, s'entén el seu desistiment i es procedirà a l'arxiu de la seva sol·licitud, sens perjudici del seu dret de tornar a presentar-ne una de nova.
3. Si la sol·licitud presentada no té deficiències a esmenar, PROMUNSA 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 al Registre 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 al Registre i els seus efectes s'entendrà referida sempre al dia de l'acord exprés d'inscripció al Registre o en el seu cas i com a màxim, quan es compleixin tres mesos des de la sol·licitud, si aquesta no ha estat denegada.
5. En cas que s'hagi de requerir al sol·licitant per esmenar les deficiències o altres elements de judici necessaris, el termini de l'acord es suspèn pel temps comprès 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 al 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 al domicili que figuri a la sol·licitud d'inscripció.

Article 12

Alta i vigència de les inscripcions

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



Article 13

Modificacions de les inscripcions

1. Els inscrits hauran de comunicar al Registre 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.

Article 14

Baixes de les inscripcions

1. Les persones o unitats de convivència causaran baixa al Registre per les causes següents:
 - a) No renovar la sol·licitud en els termes contemplats a l'anterior article 12.
 - 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 8.5
 - 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 al 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 al 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 15

Protecció de dades



1. Les dades incloses al Registre seran les aportades voluntàriament pels sol·licitants i les obtingudes, en el seu cas, d'ofici per PROMUNSA, en virtut de les autoritzacions donades amb aquesta finalitat pels interessats.
2. Les dades del Registre seran utilitzades per PROMUNSA en l'àmbit del procés d'inscripció i dels 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 i tractament de les dades del Registre tindrà lloc, conforme a allò establert en aquest Reglament, i en la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal.
3. L'organ responsable del fitxer és l'Ajuntament de Sant Just Desvern a través PROMUNSA que es constitueix en gestora del servei, davant de la 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 o a la normativa vigent aplicable sobre protecció de dades
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'habitatge amb protecció oficial, 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 16

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 PROMUNSA per encàrrec d'aquell, d'acord amb el procediment general establert a la Secció Segona per a l'adjudicació d'habitatges de promoció a iniciativa pública. Igualment podran adjudicar-se, d'acord amb el procediment general, altres habitatges de titularitat pública que no estiguin subjectes a cap règim de protecció, especialment en els casos d'habitatges destinats a lloguer social.
2. En cas que aquestes promocions es duguin a terme per cooperatives o similars, llur adjudicació serà feta per l'òrgan gestor de la cooperativa entre llurs socis inscrits al Registre, 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 de la llei, PROMUNSA 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 17

Habitatges de promoció sobre sòls lliures

1. 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 18

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 el Consell d'Administració de PROMUNSA, el qual, en tot moment pot delegar en la gerència de l'empresa.
2. En el supòsit contemplat a l'article 16.1, quan 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 PROMUNSA. En el cas que el promotor privat decideixi efectuar l'adjudicació pel seu compte, PROMUNSA li subministrarà a aquest efecte la llista de sol·licitants, d'acord amb les previsions establertes a l'article 21.3 b).

Article 19

Reserves especials

1. En totes les promocions es reservarà un mínim del 3% dels habitatges amb destinació a persones amb mobilitat reduïda permanent. 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 20

Aplicació del procediment general

1. 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. 16.



Article 21

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 PROMUNSA 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 de l'article 82 de la Llei del dret a l'habitatge, i condicions generals econòmiques i de finançament.
 - d) La determinació dels habitatges que formen part del 3% del contingent especial de reserva per a persones amb mobilitat reduïda permanent i el del contingent especial de reserva per a persones i/o col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social amb l'acreditació d'haver-los notificat al departament competent en matèria d'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 públic, prenent com a base la llista de sol·licitants que els ha de facilitar el Registre, o bé sol·licita a PROMUNSA que el faci.
 - a) En cas que opti per sol·licitar a PROMUNSA que faci l'adjudicació, serà necessària la signatura d'un conveni previ en el que s'estableixin els drets, deures i obligacions d'ambdues parts durant tot el procés, es concreti si el promotor es reserva el 30% dels habitatges de la promoció per adjudicar-los directament i es fixi, si s'escau, la contraprestació econòmica que el promotor haurà de fer efectiva a PROMUNSA per tal de rescabalar-la de les despeses suportades per dur a terme l'adjudicació. En aquest cas, el promotor aportarà la corresponent llista de potencials adjudicataris, els quals, en tot cas, hauran de trobar-se inscrits al Registre dins el termini establert en l'apartat 4 d) d'aquest article.
 - b) En cas que opti per adjudicar els habitatges per compte propi, PROMUNSA li haurà de facilitar la llista de sol·licitants en un termini màxim de dos mesos. A partir del



coneixement de la llista, el promotor es responsabilitzarà de totes les fases restants del procés d'adjudicació, d'acord amb les prescripcions establertes en aquesta secció.

PROMUNSA col·laborarà activament amb el promotor, publicant els anuncis que aportin en la pàgina web del Registre i a la de PROMUNSA, i amb ell fixarà, si s'escau, la contraprestació econòmica per la valoració de 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, el Consell d'administració de PROMUNSA adoptarà l'acord d'inici del procediment d'adjudicació que contindrà:
 - a) la convocatòria per a l'adjudicació.
 - b) tots els aspectes indicats en l'apartat 2 d'aquest article,
 - c) l'aprovació de les seves bases
 - d) la data del sorteig i la indicació que la llista de sol·licitants amb dret a participar es tancarà quinze dies abans de la celebració d'aquest.

En l'oferta d'habitatges es podrà incloure el conjunt d'habitatges amb protecció oficial disponibles de ser adjudicats en el mateix procés.

5. L'acord d'inici del procediment d'adjudicació serà publicat a la pàgina web del Registre i de PROMUNSA. També caldrà publicar un resum informatiu en una de les publicacions periòdiques de més divulgació del municipi.
6. La llista de sol·licitants que tenen dret a participar en el procediment d'adjudicació, estarà integrada per totes aquelles que, complint els requisits de la convocatòria, segons les dades per ells facilitades, constin inscrits al Registre, a la tipologia d'habitatges amb protecció oficial a adjudicar, amb data d'efecte de la inscripció referida a 30 dies abans de l'inici del procediment d'adjudicació. El Consell d'Administració de PROMUNSA podrà acordar la data que cregui oportuna, fent-la constar a les bases d'adjudicació. Aquesta llista serà publicada a la pàgina web del Registre i de PROMUNSA durant els set dies següents a la data del seu tancament, període en el qual es podran fer les reclamacions que hom estimi oportunes. Un cop resoltes les reclamacions es publicarà de la mateixa manera la llista de participants, si s'escau esmenada, dos dies abans del sorteig.
7. 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 24 d'aquest Reglament. Article 22 Gestió del Contingent General

Article 22

Gestió del contingent general



1. Per tal de garantir una efectiva mixtura social i una total transparència, els habitatges inclosos al contingent general s'adjudicaran mitjançant sorteig públic. No serà d'aplicació aquesta norma en el cas del parc d'habitatges de lloguer per a la gent gran, que s'adjudicaran mitjançant puntuació, d'acord amb el barem aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.
2. Les condicions d'adjudicació de cada promoció es determinaran a les Bases i Convocatòria corresponent.

Article 23

Gestió dels contingents especials de reserva

1. L'adjudicació del 3% del contingent especial de reserva (persones amb mobilitat reduïda permanent), es farà en el mateix sorteig que el del contingent general i d'acord amb les Bases de la convocatòria corresponent.
2. L'adjudicació del contingent especial de reserva (persones i/o col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social), la gestionarà PROMUNSA, amb les directrius dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Sant Just, el qual determinarà la quantitat d'habitatges necessaris per a aquests col·lectius amb un màxim del 7% per promoció, així com definirà la tipologia de contingent especial i les característiques de les persones d'aquests col·lectius especials.
3. Els habitatges de tots els contingents de reserva, l'adjudicació dels quals hagi quedat deserta, s'acumularan i s'incorporaran al contingent general per a la seva adjudicació.

Article 24

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 PROMUNSA i del propi Registre.
2. En el cas de promocions d'iniciativa privada de l'article 17 en què el promotor hagi optat per portar a terme per si mateix el procediment d'adjudicació, les publicacions que es puguin efectuar en altres mitjans de comunicació, seran sempre subsidiàries de la ubicació a la seu electrònica del Registre, a la qual no podran substituir en cap cas.
3. La publicació a la pàgina web del Registre substituirà les notificacions individuals tenint els mateixos efectes d'acord amb 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 25

Sorteig dels sol·licitants.

1. Al sorteig hi participaran totes les persones que estiguin inscrites al Registre a la data del seu tancament i que hagin optat per a la modalitat d'habitatges que s'oferten, d'acord amb les tipologies especificades a l'annex IV.



2. En el cas d'ofertar-se diferents tipologies d'habitatges, hi haurà un sorteig per a cadascuna de les llistes de sol·licitants corresponents a la tipologia d'habitatges que aquests hagin optat.
3. En la data fixada pel Consell d'Administració de PROMUNSA, tindrà lloc el sorteig en acte públic i davant de fedatari públic.
4. Efectuat el sorteig, la llista dels sol·licitants inscrits resultant d'aquest, ordenada numèricament, es publicarà de la forma prevista a l'article 24. Els integrants d'aquesta llista no seran, per aquest simple fet, adjudicatari d'habitatges ni hi tindran cap dret fins que no acreditin el compliment dels requisits i quedin inclosos a la llista definitiva d'admesos en una posició inferior a la del nombre d'habitatges ofertats, d'acord amb el procediment que s'especifica als articles següents.

Article 26

Petició de documentació.

1. De la llista de sol·licitants, un cop sortejats, PROMUNSA demanarà, per ordre numèric, a un número suficient de sol·licitants en funció de l'oferta d'habitatges de la convocatòria en qüestió, l'aportació de la documentació acreditativa del compliment dels requisits exigits, que haurà de ser aportada en el termini que es determini. També podrà sol·licitar tots els documents complementaris que estimi necessaris per a la comprovació de qualsevol circumstància referent al compliment dels requisits.
2. L'aportació de documentació acreditativa per part dels interessats podrà no ser necessària, respecte de determinades dades que –en el seu cas– es puguin obtenir d'altres administracions, en virtut de les autoritzacions concedides a aquests efectes.
3. La manca d'acreditació documental dins el termini 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 la revocació i baixa de la inscripció en aplicació de l'article 14.1 f) amb l'adopció de les altres mesures associades que resultin pertinents.

Article 27

Llista provisional i definitiva d' admesos i exclosos.

1. Amb l'ordre resultant del sorteig, la gerència de PROMUNSA aprovarà la llista provisional de sol·licitants admesos i exclosos, un cop efectuada la comprovació del compliment per part dels sol·licitants dels requisits exigits d'acord amb l'article anterior.
2. La llista provisional serà publicada a la pàgina web del Registre, a la de PROMUNSA i al seu taulell d'anuncis per un període de 15 dies. La publicació de l'acord que aprova la llista anterior té el caràcter de notificació al promotor, a tots els efectes legals, especialment en relació amb la prescripció de l'article 101.6.a) de la Llei del dret a l'habitatge.
3. En aquest període de 15 dies es podran formular les al·legacions que s'estimin oportunes. Transcorregut aquest termini i previ estudi d'aquestes, la gerència de PROMUNSA elevarà una proposta de resolució davant del Consell



d'Administració de PROMUNSA, el qual en la primera sessió que celebri, les resoldrà i aprovarà definitivament la llista d' admesos i exclosos en el procés d'adjudicació.

4. La llista definitiva d' admesos i exclosos, aprovada pel Consell d'Administració de PROMUNSA, es publicarà segons l'article 24 al web del Registre i al de PROMUNSA.
5. Tindran la condició d'adjudicatari aquells sol·licitants de la llista definitiva d' admesos, situats en una posició igual o inferior a la del nombre d'habitatges ofertats. Els següents passaran a formar part de la llista d'espera, en la condició de possibles adjudicatari.
6. Els sol·licitants de la llista definitiva d' exclosos causaran baixa de la inscripció del Registre en aplicació de l'article 14.1 f) amb l'adopció de les altres mesures associades que resultin pertinents.

Article 28

Adjudicacions

1. Els habitatges s'adjudicaran per elecció dels adjudicatari, que els escolliran per rigorós ordre de la llista definitiva d' admesos.
2. Els adjudicatari amb mobilitat reduïda permanent que no vulguin optar als habitatges del contingent especial, reservats per a aquest col·lectiu, no hauran d'especificar a la sol·licitud d'inscripció la seva minusvalidesa i entraran a formar part del contingent general. En aquest cas no tindran cap dret a que l'habitatge escollit se'ls adeqüi a la seva minusvalidesa. Quan el contingent d'habitatges reservats excedeixi de la demanda existent, el diferencial sobrant s'incorporarà al contingent general.
3. En el cas que es produeixin renúncies, o es disposi d'altres habitatges sobrevinguts de la mateixa tipologia, PROMUNSA adjudicarà els habitatges que quedin lliures al següent i successius de la llista d'espera, sempre que el nombre de membres de la unitat familiar possibiliti l'adjudicació d'aquest habitatge, d'acord amb els criteris de les bases.
4. En el cas que s'esgoti la llista definitiva de sol·licitants admesos, es requerirà al següent o següents de la llista de sol·licitants que aportin la documentació pertinent per acreditar el compliment dels requisits. Si els compleixen esdevindran adjudicatari dels habitatges i, si no, podran al·legar el que estimin pertinent durant un període de 10 dies naturals a comptar des de la data de la notificació. Transcorregut aquest termini sense formular al·legacions, l'adjudicatari quedarà exclòs definitivament i causarà baixa de la inscripció en aplicació de l'article 14.1 f) amb l'adopció de les altres mesures associades que resultin pertinents. En el cas que es formulin al·legacions, aquestes seran resoltes per la gerència de PROMUNSA. D'aquest procediment es donarà compte a la primera sessió del Consell d'Administració que se celebri.
5. Un cop formalitzats els contractes de tots els habitatges de la convocatòria, la llista d'espera quedarà vigent fins a l'aprovació definitiva de la llista de sol·licitants admesos de la següent convocatòria d'habitatges de la mateixa tipologia que se celebri, data en la qual restarà automàticament extingida a tots els efectes.



6. L'adjudicació d'un habitatge de venda comporta la baixa de l'adjudicatari del Registre. L'adjudicació d'un habitatge de lloguer, comporta la impossibilitat de participar en un nou sorteig de la mateixa tipologia d'habitatge de lloguer adjudicada.
7. En el supòsit previst a l'article 21-3-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 formalització de la transmissió i lliurament de claus.
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.
3. 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.
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, als sol·licitants o als diversos membres de la unitat de convivència.
 - b) Si l'adjudicació és en règim de compravenda o dret de superfície, serà atribuïda als sol·licitants
3. Els cònjuges o els integrants d'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 sentència ferma 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 17 posaran en coneixement de PROMUNSA la llista de potencials adjudicataris, els quals hauran de ser persones inscrites al Registre abans de la data indicada a l'article 21.4 d) d'aquest Reglament.



2. L'anterior comunicació 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 de 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 PROMUNSA 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 llista 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, PROMUNSA publicarà a la web del Registre la llista 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, segons 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 que l'Administració obté per cessió o per altres vies singulars, o que provenen de programes especials dels plans d'habitatge.
 - e) Els habitatges destinats a reallotjar els ocupants residents dins la mateixa promoció.
2. 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.

SECCIÓ CINQUENA: SEGONES TRANSMISSIONS

Article 33

Segones i successives transmissions

1. 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 PROMUNSA per qualsevol títol, podrà ser adjudicat per mitjà del mecanisme de les llistes d'espera previst a l'article 28.3, 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. PROMUNSA 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 a l'article 21.4.

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 PROMUNSA el seu interès, acompanyant a aquesta comunicació la següent documentació:
 - a. Identificació del titular del dret a transmetre.
 - 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, PROMUNSA es pronunciarà en relació a l'exercici del seu dret d'adquisició preferent sobre l'habitatge objecte de transmissió. En aquest 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, 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, PROMUNSA 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.
4. PROMUNSA -donat que ostenta un dret de tempteig i retracte sobre l'anterior habitatge- podrà exercir aquest dret i adquirir l'habitatge, per incloure'l en un procediment general d'adjudicació, prosseguint la tramitació segons les prescripcions establertes en aquest reglament fins l'adjudicació final; o bé, exercint funcions de mediació, acceptarà la compraventa directa d'aquell a un tercer, sol·licitant de la llista d'espera, el qual serà -en el seu cas- l'adjudicatari resultant. PROMUNSA en qualitat d'intermediadora, facilitarà la compravenda de l'habitatge en qüestió als efectes d'informar de la identitat del beneficiari, sobre el préstec pendent d'amortitzar (en el seu cas) i altres deutes pendents, impostos i despeses de l'operació, tràmits davant de la Notaria als efectes de la formalització de l'escriptura pública així com davant de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.
5. S'exceptuen del procediment establert en aquest article els supòsits següents:
 - a) Les transmissions gratuïtes interviuis 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 adjuntant la documentació 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 i les corresponents Bases d'Adjudicació, 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'hagi pactat en el títol públic de transmissió i, subsidiàriament, en cas que aquest no estigui estipulat, s'aplicarà el què disposa l'article 91 de la Llei pel dret a l'habitatge respecte al 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.

CAPÍTOL 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 Sant Just Desvern.
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, 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

Reglament del servei Municipal d'Acollida temporal a pisos socials.

És el Reglament del servei municipal d'acollida temporal a pisos socials, aprovat pel Ple de l'ajuntament en data i publicat al DOGC, de data....., gestionat per l'Àmbit de Polítiques Socials de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, el que determinarà les situacions socials greus i d'emergència social susceptibles d'aquest recurs, els beneficiaris, els criteris de valoració, el procediment i el sistema d'adjudicació d'habitatges del Fons d'habitatge social.

CAPÍTOL V . RÈGIM DE RECURSOS

Article 39

Substitució dels recursos d'alçada i potestatiu de reposició Els recursos d'alçada i potestatiu de reposició contra els actes dels òrgans que tinguin atribuïda la competència en relació amb el Registre, seran substituïts per la reclamació o impugnació davant la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit de Catalunya.

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 PROMUNSA. 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.”