

Reglaments

Decret 265/2022, del 22 de juny del 2022

Decret 265/2022, del 22-6-2022, d'aprovació del Reglament dels requisits d'accés i el procediment d'adjudicació dels habitatges de protecció pública i de creació del Registre de sol·licitants dels habitatges de protecció pública.

Exposició de motius

La Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge (INH) defineix, entre altres matèries, els habitatges de protecció pública o habitatges socials, construïts sobre terrenys de titularitat pública o privada, destinats únicament al lloguer i adjudicats en funció de les necessitats socials detectades. A més, atribueix a l'Institut Nacional de l'Habitatge funcions cabdals en aquesta àrea: mesurar la necessitat de promocionar els habitatges de protecció pública, proposar al Govern l'aprovació reglamentària dels requisits d'accés dels habitatges de protecció pública i, finalment, instruir i adjudicar aquests habitatges.

Aquest Reglament té per objecte la regulació integral del règim jurídic dels habitatges de protecció pública mitjançant: (i) la creació d'un registre de sol·licitants que té com a objectiu general mesurar les necessitats d'habitatge de protecció pública i, com a específic, vehicular les demandes d'habitatge de protecció pública; (ii) l'establiment dels requisits d'accés a aquests habitatges que permeten categoritzar la demanda residencial exclosa d'acord amb la classificació ETHOS (European Typology on Homeless and Housing Exclusion, en anglès) feta per la Feantsa (Federació Europea d'Associacions Nacionals que Treballen amb les Persones Sense Sostre) d'acord amb la seva gravetat i situació de risc; i (iii) la regulació del procediment d'adjudicació, que s'articula mitjançant un sistema de puntuació que prioritza diversos col·lectius pel fet de trobar-se en un grau d'exclusió residencial greu.

En aquest sentit, les persones que no tenen llar i que depenen totalment o de forma substancial dels serveis socials per cobrir les seves necessitats bàsiques mitjançant ajuts econòmics ocasionals són beneficiàries de forma prioritària en l'adjudicació d'aquests habitatges.

Per això, i en atenció a aquest grup de població, l'INH proposa un model d'intervenció anomenat Primer la llar (Housing First en anglès), implementat als Estats Units, el Canadà i diversos països europeus, que en els darrers anys ha adquirit més rellevància en les polítiques de prevenció i abordatge de l'exclusió residencial. Aquest model revela resultats molt positius en la intervenció amb persones sense llar i aconsegueix un alt percentatge de reintegració social.

El procediment d'adjudicació finalitza mitjançant la signatura d'un contracte de cessió administrativa d'habitatge de protecció pública. Es tracta, doncs, d'un contracte de naturalesa pública, exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, i que possibilita la gestió eficient d'aquests habitatges en tant que l'Institut Nacional de l'Habitatge actua des de la seva condició d'administració pública i, per tant, gaudeix de les prerrogatives administratives que la llei li atorga en cada moment. Aquests contractes, a més d'establir els pactes relatius a l'ús i gaudiment dels habitatges, han de recollir els compromisos vinculats al programa Primer la llar.

Aquest Reglament constitueix un pas decisiu dins de les polítiques d'habitatge perquè introdueix com a novetat la gestió integral pública dels habitatges de protecció pública, de manera que l'Institut Nacional de l'Habitatge assumeix de forma directa la gestió econòmica d'aquests habitatges, mentre que la gestió social és encomanada a una entitat social, prèvia licitació pública corresponent. D'aquesta manera, s'incorpora un abordatge integral de la gestió dels habitatges de protecció pública, mitjançant la introducció de tècniques professionalitzades dels àmbits econòmic, pressupostari i social.

A més, aquest Reglament també preveu la possibilitat de destinar els habitatges de protecció pública a facilitar l'atenció eficaç i ràpida en situacions d'urgència per atendre casos peremptoris però de caràcter temporal fins que la persona afectada i la seva família puguin accedir a un altre habitatge de l'àmbit protegit o del mercat ordinari.

La regulació legal de les modalitats d'habitatge protegit constitueix una acció adreçada a donar compliment a l'Objectiu de desenvolupament sostenible núm. 11 de l'Agenda 2030 de les Nacions Unides, i concretament a la fita núm. 1, relativa a l'accés de totes les persones a habitatges i serveis bàsics adequats, segurs i assequibles.

Ateses les consideracions anteriors, a proposta del ministre de Territori i Habitatge, el Govern, en la sessió del 22 de juny de 2022 aprova aquest Decret amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova el Reglament dels requisits d'accés i el procediment d'adjudicació dels habitatges de protecció pública i de creació del Registre de sol·licitants dels habitatges de protecció pública.

Reglament d'aprovació dels requisits d'accés i el procediment d'adjudicació dels habitatges de protecció pública i de creació del Registre de sol·licitants dels habitatges de protecció pública

Article 1. *Objecte*

Aquest Reglament té per objecte la creació d'un registre administratiu de sol·licitants d'habitatges de protecció pública i regula els requisits d'accés i de selecció de les persones beneficiàries dels habitatges de protecció pública, el procediment i les condicions per accedir-hi i per deixar de tenir-hi dret, així com les situacions d'urgència que donen lloc a l'accés de forma temporal a un habitatge de protecció pública.

Article 2. *Finalitat*

1. El Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública té com a finalitat:

- i) Proporcionar informació a l'INH i a les administracions públiques sobre les necessitats d'habitatge de protecció pública.
- ii) Proporcionar informació útil i fiable per establir indicadors de sexe, edat, procedència i característiques de les llars.
- iii) Proporcionar informació sobre les persones beneficiàries dels habitatges de protecció pública.
- iv) Permetre el bon govern en la gestió dels parcs d'habitatge de protecció pública.
- v) Constituir la base per a l'adjudicació dels habitatges de protecció pública, sense perjudici de les adjudicacions en situacions d'urgència.

2. Els habitatges de protecció pública, adreçats de forma prioritària però no exclusiva a persones en situació d'exclusió social greu i sense llar, tenen com a objectiu oferir un habitatge amb suports tècnics per desenvolupar les activitats de la vida diària, mitjançant la implementació del model d'intervenció adaptat a Primer la llar, i afavorir un projecte de vida autònoma en un entorn comunitari i normalitzat.

Article 3. *Creació del Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública*

1. Es crea el Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública de caràcter administratiu, adscrit a l'INH, que n'és el responsable.

2. Per poder ser persona adjudicatària d'un habitatge de protecció pública, és requisit imprescindible estar inscrit en el Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública abans de l'inici del procediment d'adjudicació. S'exceptuen d'aquest requisit les persones o unitats de convivència en situacions d'urgència, amb l'informe favorable previ del ministeri encarregat d'Afers Socials.

3. La inscripció en el Registre dona dret a aspirar a l'adjudicació d'un habitatge de protecció pública, d'acord amb el procediment establert en aquest Reglament, però no dona lloc a cap altre dret ni suposa, en particular, l'adjudicació automàtica de cap habitatge.

4. El Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública està sotmès a la normativa vigent en matèria de protecció de dades.

Article 4. *Formulari d'inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública i documentació requerida*

1. El formulari d'inscripció ha de complimentar-se en el model oficial disponible al lloc web www.inh.ad.

2. La persona sol·licitant ha d'adjuntar al formulari la documentació següent:

i) El passaport o el document nacional d'identitat de la persona sol·licitant, si és estrangera, i de la resta de membres que configuren la unitat de convivència.

ii) El document d'immigració de la persona sol·licitant i de totes les persones de la unitat de convivència.

iii) El certificat de convivència de la unitat de convivència, expedit pel comú, a la data de presentació de la sol·licitud.

iv) El certificat de naixement, literal o en extracte, de cadascun dels fills o filles que configuren la unitat de convivència.

v) En cas de separació o divorci, la resolució judicial o el conveni de separació referent a la guarda i custòdia de menors d'edat.

vi) La targeta en què consti el número de compte IBAN de la persona sol·licitant.

vii) Els documents que justifiquin el patrimoni i els ingressos relatius a la persona sol·licitant i a la resta de membres de la unitat de convivència i, en concret, amb caràcter no limitatiu:

1. L'extracte de punts de la CASS dels últims dotze mesos.

2. Els justificants de tots els ingressos no relacionats amb la CASS dels dotze mesos immediatament anteriors a la presentació de la sol·licitud.

3. Posició global del compte i els extractes bancaris dels comptes bancaris dels quals siguin titulars o cotitulars i els rebuts d'ingressos i despeses que no figurin en els extractes bancaris dels últims dotze mesos.

4. En cas que desenvolupin una feina per compte propi, el compte de pèrdues i guanys de l'any anterior a la presentació de la sol·licitud.

5. La declaració de l'impost de la renda de les persones físiques, si la persona està obligada a presentar-la.

6. Les pòlisses d'assegurança de vida, si n'hi ha.

viii) El contracte d'arrendament de l'habitatge a nom de la persona sol·licitant o membre de la unitat de convivència o l'acord de compromís d'allotjament en establiments hotelers, així com el rebut que acrediti el pagament de la renda de l'habitatge o equivalent. Si no hi ha contracte escrit, s'han de presentar els rebuts que acrediten el pagament de la renda de l'habitatge durant els quatre mesos anteriors a la presentació de la sol·licitud.

ix) El rebut de la pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil de l'habitatge en vigor, si n'hi ha.

x) Els documents justificatius del pagament dels serveis i subministraments complementaris relatius a l'arrendament de l'habitatge, o dels acomptes satisfets per aquest concepte.

xi) La resolució del ministeri responsable dels Afers Socials que reconegui un grau de menyscabament del 33% com a mínim, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

xii) Justificació de la necessitat d'habitatge. La informació relativa a l'estat ruïnós de l'edifici o la manca de cèdula o certificat d'habitabilitat de l'immoble en què actualment resideix la persona sol·licitant és obtinguda d'ofici per l'INH de les administracions responsables.

Article 5. Requisits d'accés

1. Poden accedir al Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública les persones que reuneixen, de forma cumulativa, els requisits següents:

i. Generals:

1. Residència. Cal complir el requisit de residència legal, efectiva i permanent a Andorra durant un període mínim de cinc anys, que han de ser immediatament anteriors a la inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública.

2. Necessitat d'habitatge, bé per no disposar-ne o per no disposar-ne d'un d'adequat o assequible. S'entén que no es disposa d'habitatge o que aquest darrer no es troba a disposició de la persona sol·licitant o de cap membre de la unitat de convivència si s'esdevé alguna de les circumstàncies següents:

i. La persona no disposa d'un habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit o arrendament.

ii. L'habitatge ha estat declarat en estat ruïnós. Aquest supòsit s'acredita mitjançant un informe de l'Administració competent.

iii. L'immoble no disposa de cèdula o certificat d'habitabilitat o no compleix les condicions d'habitabilitat exigibles per renovar-la.

iv. L'habitatge està ubicat en un edifici que no compleix la normativa d'accessibilitat vigent, sempre que no sigui possible eliminar les barreres arquitectòniques o fer els ajustos raonables i que la persona sol·licitant o membre de la unitat de convivència acrediti la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.

v. L'habitatge ocupat per una unitat de convivència té una superfície que no permet respectar les superfícies mínimes del Reglament de construcció en atenció a la composició de la unitat de convivència.

vi. La persona sol·licitant o la unitat de convivència destina més del 35% dels seus ingressos al pagament de totes les despeses vinculades amb l'habitatge.

ii. Específics:

1. Ser major d'edat o menor emancipat.

2. Ser família unipersonal o unitat de convivència, entesa com el grup de persones físiques que acrediten conviure efectivament en un mateix domicili o es comprometen a fer-ho en un termini determinat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre si.

La unitat de convivència ha d'inscriure's amb una persona representant, que està obligada a proporcionar les dades sol·licitades al formulari d'inscripció.

3. Que la persona sol·licitant o membre de la unitat de convivència disposi d'una font d'ingressos derivada d'un contracte laboral, un treball per compte propi, una pensió o un ajut econòmic ocasional dels previstos al Reglament regulador de les prestacions econòmiques dels serveis socials i sociosanitaris.

4. Que la persona sol·licitant o la unitat de convivència disposin d'uns ingressos iguals o inferiors al llinyar econòmic de cohesió social personal o familiar, segons correspongui, establert a la Llei de serveis socials i sociosanitaris.

5. Que la persona sol·licitant o membre de la unitat de convivència no superi el barem de valoració patrimonial establert a la Llei de serveis socials i sociosanitaris.

2. No obstant el que disposa l'apartat anterior, les persones o famílies que es trobin en un dels supòsits descrits a l'article 10 estan exemptes de complir tots els requisits i poden accedir de forma immediata a

un dels habitatges per raó de la situació d'urgència, amb l'informe favorable previ del ministeri encarregat dels Afers Socials.

Article 6. Procediment d'inscripció i alta

1. Les sol·licituds d'inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública es formalitzen mitjançant un formulari disponible al lloc web www.inh.ad i han de presentar-se a la seu de l'INH, sol·licitant cita prèvia.

2. Només s'admet una sol·licitud per persona o unitat de convivència.

3. L'INH és l'organisme responsable i encarregat del tractament de les dades del Registre i de tot el procediment d'inscripció.

4. Si la sol·licitud no reuneix els requisits exigits per aquest Reglament, s'ha de notificar a la persona interessada, a qui s'ha de requerir que en un termini màxim de deu dies esmeni la falta o aportï els documents preceptius, amb indicació que, si no ho fa, s'arxivarà la sol·licitud, sense perjudici del seu dret de tornar a presentar-ne una de nova. L'INH pot atorgar, a petició de la persona interessada, una pròrroga màxima de cinc dies, si les circumstàncies ho aconsellen i amb aquesta pròrroga no es perjudiquen drets de tercers persones. Transcorregut el termini esmentat sense que la persona interessada hagi atès el requeriment, la direcció de l'INH li ha de notificar la resolució per la qual es declara el desistiment i es procedeix a l'arxivament, amb indicació del fet produït i les normes aplicables.

5. La resolució d'inscripció al Registre ha de ser notificada a la persona interessada i comporta la incorporació al Registre d'activitats de tractament de totes les dades que han de formar-ne part. El termini màxim per notificar la resolució d'inscripció és de dos mesos a comptar de la data en què la sol·licitud ha tingut entrada al registre de l'INH. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat resolució expressa, la persona interessada pot entendre desestimada la seva sol·licitud per silenci administratiu. Contra aquesta resolució es pot interposar recurs administratiu davant el Comitè Director de l'INH, d'acord amb el que disposa el Codi de l'Administració.

Article 7. Comunicació de variació de dades

1. Les persones inscrites han de comunicar al Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública qualsevol modificació de les dades demanades en el procediment d'inscripció. L'incompliment del deure establert en aquest apartat pot donar lloc, si escau, a la baixa de la inscripció de la persona o unitat de convivència, amb la notificació prèvia oportuna.

2. La variació eventual en els ingressos de la unitat de convivència només ha de ser comunicada en el que cas que faci que se superi el llindar econòmic de cohesió social personal o familiar, segons correspongui.

Article 8. Vigència de les inscripcions

1. La inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública té una durada de tres anys des de la resolució administrativa d'inscripció, en la qual ha de figurar expressament la data d'acabament del termini. Si abans de la data mencionada la persona sol·licitant no renova la sol·licitud ni aporta en temps i forma la documentació exigible d'acord amb el que s'estableix en aquest Reglament, s'entén caducat el seu dret a estar inscrit en el Registre i la persona o la unitat de convivència és donada de baixa.

Abans de la data de caducitat de la inscripció, es comunica aquest fet a la persona interessada, a l'efecte que pugui renovar-la si escau. En cas que no manifesti la voluntat de renovar la inscripció en el termini de deu dies des de la data de caducitat, s'entén com a baixa definitiva d'acord amb l'article 9.

2. Les renovacions s'acorden pel mateix temps de vigència de la inscripció inicial, comptat a partir de la data d'acabament.

Article 9. Baixa de les inscripcions

1. Les persones o unitats de convivència són baixa del Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció pública per les causes següents:

- i) No renovació de la sol·licitud en el termini establert a l'article 8 d'aquest Reglament.
- ii) Voluntat expressa de la persona sol·licitant. En cas d'unitats de convivència, la sol·licitud de baixa ha de ser signada per totes les persones majors d'edat i menors d'edat emancipades que la formen. Si la persona sol·licitant deixa de ser membre d'una unitat de convivència, es dona de baixa i, si escau, es passa a efectuar una nova alta amb la nova persona representant de la unitat modificada.
- iii) Adjudicació d'un habitatge de preu assequible.
- iv) Renúncia a participar en un procediment d'adjudicació o renúncia a l'habitatge de protecció pública adjudicat, sense causa raonable justificada.
- v) Incompliment sobrevingut de les condicions establertes per poder ésser inscrit en el Registre.
- vi) Revocació de la inscripció per constatació posterior de l'incompliment de les condicions originàries d'accés al Registre.
- vii) Incompliment del deure de comunicar les modificacions produïdes en relació amb les dades inscrites, d'acord amb l'article 7.

2. Es consideren causes raonables justificades, als efectes d'aquest Reglament, les circumstàncies imprevistes, d'ordre laboral o personal, sobrevingudes un cop iniciat el procediment d'adjudicació i que comportin un canvi substancial en algun dels requisits exigits per ser inscrit al Registre o per prendre part en la convocatòria de què es tracti.

Article 10. Situacions d'urgència

1. Poden accedir als habitatges de protecció pública, amb caràcter urgent i sense haver de complir els requisits previstos a l'article 5, les persones que es trobin en una o més de les circumstàncies següents amb informe favorable previ del ministeri encarregat dels Afers Socials:

- i) S'ha declarat la ruïna imminent de l'edifici en què està ubicat el domicili de la persona necessitada d'habitatge.
- ii) S'ha produït un sinistre en l'habitatge habitual derivat d'un esdeveniment incontrolat i la persona ha quedat sense habitatge.
- iii) S'ha esdevingut una situació urgent derivada de desnonaments, execucions hipotecàries o expedients expropiatoris executats o en fase d'execució.
- iv) La policia administrativa ha controlat una persona en situació irregular i és necessari proporcionar allotjament mentre es resol l'expedient administratiu corresponent.
- v) Qualsevol altra circumstància que constati el ministeri encarregat dels afers socials.

2. En tot cas, la concurrència de qualsevol d'aquestes circumstàncies ha d'estar unida a la manca efectiva de recursos econòmics amb els quals la persona o unitat de convivència podria resoldre de forma immediata la necessitat d'habitatge.

3. El ministeri encarregat dels afers socials ha de comunicar per escrit a l'INH, de forma immediata, l'adjudicació temporal d'un habitatge de protecció pública per raó d'urgència i totes les circumstàncies personals i socials que es considerin necessàries relatives a la persona afectada o la unitat de convivència per formalitzar el contracte de cessió administrativa de l'habitatge de protecció pública, així com la gestió adequada de l'habitatge adjudicat.

Article 11. Procediment d'adjudicació dels habitatges de protecció pública

El procediment administratiu per adjudicar els habitatges de protecció pública es regeix per les disposicions del text refós del Codi de l'Administració, del 29 de març de 1989, amb les especificitats següents:

- 1. El Comitè Director de l'INH, mitjançant acord, aprova l'oferta pública d'habitatge, que inclou:
 - i) La data d'inici del procediment d'adjudicació.

ii) Les bases i els criteris que regeixen el procediment, que inclouen, com a mínim: la identificació dels habitatges, la tipologia, les reserves per a situacions d'urgència i qualsevol altra dada que es consideri oportuna.

iii) La llista de participants en el procediment. Es consideren incloses dins del procediment d'adjudicació les persones que consten inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública, fins a un mes abans de la data fixada pel Comitè Director de l'INH. S'exclouen de la llista les víctimes de violència de gènere i domèstica, la participació de les quals és notificada de forma individual.

iv) El termini per efectuar al·legacions en cas de disconformitat.

2. Aquest acord es publica al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, a l'Oficina de l'Habitatge i al lloc web de l'INH.

3. Són col·lectius preferents per a l'adjudicació dels habitatges de protecció pública els següents:

i) Les persones amb discapacitat psíquica, amb un grau de menyscabament mínim del 33% reconegut pel Govern, o que pateixen una conducta addictiva diagnosticada pels serveis mèdics competents, sempre que, en ambdós casos, la persona compleixi el seguiment mèdic establert i hi hagi adherència al tractament.

ii) Les persones sense llar: la persona sol·licitant ha de trobar-se sense llar, com a mínim, des dels darrers dotze mesos. Es considera persona sense llar aquella que no disposa d'un domicili fix ni reuneix les condicions de vida per mantenir un habitatge estable, permanent i adequat, i tampoc no disposa de mitjans per obtenir-lo.

iii) Les persones amb una edat igual o superior a 55 anys.

iv) Les persones amb una edat igual o inferior a 30 anys.

v) Les persones que estan vinculades de forma puntual o intermitent a qualsevol dels serveis adscrits al ministeri encarregat dels Afers Socials, sense projecció de millora de la seva situació.

vi) Les persones en una situació de risc d'exclusió social reconeguda pels serveis competents. Es considera situació de risc aquella que, com a conseqüència de l'acumulació o la combinació de factors, produeix desavantatges vinculats a diferents aspectes de la vida personal o familiar, social, laboral, sanitària i econòmica.

vii) Les víctimes de violència de gènere i violència domèstica. La condició de víctima pot ser justificada mitjançant un informe de valoració del Servei d'Atenció a Víctimes de Violència de Gènere o del Servei d'Atenció a Víctimes de Violència Domèstica, que ha d'incloure exclusivament la diagnosi, la valoració de risc, la valoració sobre el procés de recuperació i la vinculació al Servei, la denúncia o informe tècnic de l'àmbit social o de la salut que inclogui indicadors de maltractament o la sentència judicial de condemna.

4. La direcció de l'INH és competent per instruir els expedients d'adjudicació dels habitatges de protecció pública. Transcorregut el termini establert a l'apartat iv de l'apartat 1 d'aquest article, la direcció de l'INH examina i resol totes les al·legacions i publica la llista provisional de participants en el procés d'adjudicació al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

5. La direcció de l'INH sol·licita un informe social al ministeri encarregat dels Afers Socials del Govern o als departaments encarregats dels afers socials dels Comuns relatiu a les persones participants, que ha d'incloure totes les dades i circumstàncies, incloses les dades relatives a l'estat de salut, que es considerin pertinents i, com a annex, les conclusions d'una entrevista personalitzada en què constin els compromisos que la persona participant ha acceptat de forma voluntària i els que ha rebutjat de forma expressa per l'execució del programa Primer la llar. Aquest annex ha d'estar signat per la persona referent de l'àmbit social, la persona participant i la resta de persones adultes o emancipades i de més de 16 anys de la unitat de convivència i la persona representant de l'entitat social que s'estableix a l'apartat 3 de l'article 14.

6. El procediment d'adjudicació es fa mitjançant un sistema de puntuació d'acord amb els barems següents:

Persona sense llar	3
Persona amb discapacitat	3
Persona amb conducta addictiva	3
Víctima de violència de gènere o de violència domèstica	3
Persona d'edat igual o inferior a 30 anys	3
Persona d'edat igual o superior a 55 anys	3
Família monoparental	2
Manca de feina o manca de capacitat per treballar	2
Situació d'exclusió social o residencial	2
Grau de compromís amb el programa Primer la llar	3
Adequació de l'habitatge assignat a la persona sol·licitant	3
Capacitat de portar a terme una vida autònoma	2

7. Un cop instruït l'expedient d'adjudicació, la direcció de l'INH adjudica els habitatges de protecció pública d'acord amb les puntuacions obtingudes sempre que en el moment de l'adjudicació reuneixin els requisits establerts en aquest Reglament, i publica la llista definitiva de persones adjudicatàries en el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*. En cas d'empat en la puntuació, té prioritat en l'adjudicació la persona sol·licitant que tingui menys recursos econòmics i, en cas d'igualtat, s'ha d'atendre la situació de vulnerabilitat. Contra aquesta resolució es pot interposar recurs administratiu davant el Comitè Director de l'INH, d'acord amb el que disposa el Codi de l'Administració.

8. Les adjudicacions a favor de víctimes de violència de gènere i domèstica es fan en habitatges de protecció pública disseminats i són notificades de forma individual.

9. Un cop fermes les adjudicacions en la via administrativa, les persones adjudicatàries són convocades per l'INH per subscriure el contracte de cessió administrativa de l'habitatge de protecció pública. La manca de signatura d'aquest contracte comporta la renúncia immediata a l'adjudicació prèvia acordada i l'adjudicació de l'habitatge a la persona participant de la llista d'espera amb millor puntuació. El contracte de cessió administrativa de l'habitatge de protecció pública està sotmès al règim jurídic establert a l'article 13.

Article 12. *Llista d'espera*

1. Les persones admeses en el procediment d'adjudicació corresponent que no hagin estat adjudicatàries definitives, sempre que no sigui per una causa imputable a la persona sol·licitant, passen a formar part d'una llista de sol·licitants en reserva i tenen l'opció preferent per accedir als habitatges vacants, sempre que reuneixin els requisits establerts per a aquests darrers. En qualsevol cas, aquests habitatges han d'adjudicar-se a les persones sol·licitants en reserva que acreditin el compliment dels requisits l'últim dia del mes anterior a la disponibilitat d'aquests habitatges.

2. La llista de reserva s'ordena d'acord amb la puntuació obtinguda per la persona sol·licitant d'habitatge de protecció pública en el procediment en què aquesta persona, amb compliment dels requisits exigits, no ha estat adjudicatària definitiva, sempre que no sigui per una causa que li sigui imputable.

3. La baixa voluntària o forçosa del Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública implica la baixa automàtica de la llista de reserva.

Article 13. *Règim jurídic del contracte de cessió administrativa d'habitatge de protecció pública*

1. El contracte de cessió administrativa d'habitatge de protecció pública és de naturalesa pública i és signat per la direcció de l'INH, la persona adjudicatària i l'entitat social que intervé per a la implementació del model Primer la llar, si escau.

2. El contracte ha d'incloure la identificació de les parts, la descripció de l'habitatge de protecció pública adjudicat i l'inventari del mobiliari i els electrodomèstics, les obligacions de les parts, la durada del contracte, les causes de resolució del contracte i els compromisos vinculats al programa Primer la llar, si escau.

3. La renda i les quantitats assimilades per serveis i subministraments són pactades de forma individualitzada d'acord amb la capacitat econòmica de la persona adjudicatària i com a màxim pot comportar el 25% dels seus ingressos o dels de la unitat de convivència.

4. La relació contractual entre l'INH i la persona adjudicatària es regeix pels pactes establerts en el contracte de cessió administrativa d'habitatge de protecció pública i per aquest Reglament, i resta exclosa de l'aplicació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

5. Les persones adjudicatàries dels habitatges de protecció pública no estan sotmeses a les obligacions derivades de la inscripció de les dades relatives al contracte de cessió administrativa dels habitatges de protecció pública establertes a la Llei 15/2021, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge.

Article 14. *Gestió dels habitatges de protecció pública*

1. La gestió dels habitatges de protecció pública abasta la vessant econòmica i la vessant social i és responsabilitat de l'INH.

2. L'INH gestiona de forma directa les responsabilitats derivades de la vessant econòmica dels habitatges de protecció pública. Aquesta gestió inclou, entre d'altres, el cobrament dels rebuts de les rendes pactades amb les persones adjudicatàries i el manteniment dels habitatges de protecció pública.

3. L'INH executa la gestió social dels habitatges de protecció pública mitjançant la implementació del model d'intervenció Primer la llar a través de gestió indirecta. A aquest efecte, l'INH licita mitjançant concurs la gestió social dels habitatges de protecció pública entre les entitats socials l'objecte social de les quals sigui l'atenció social a persones vulnerables.

Article 15. *Comissió Avaluadora de l'acompliment dels contractes de cessió administrativa dels habitatges de protecció pública i dels compromisos vinculats al programa Primer la Llar.*

1. Es crea la Comissió Avaluadora de l'acompliment dels contractes de cessió administrativa dels habitatges de protecció pública i dels compromisos vinculats al programa Primer la Llar (en endavant, la "Comissió Avaluadora"), inclosa l'evolució de les persones adjudicatàries cap una vida autònoma.

2. La Comissió Avaluadora està adscrita a l'INH.

3. La Comissió Avaluadora està integrada pels membres següents:

- i) La direcció de l'INH o la persona en qui delegui aquesta funció, que n'exerceix la presidència.
- ii) La persona responsable de l'entitat social adjudicatària de la gestió social dels habitatges de protecció pública o la persona en qui delegui aquesta funció.
- iii) La persona responsable del Departament d'Afers Socials del Govern o la persona en qui delegui aquesta funció.
- iv) La secretaria és exercida pel personal administratiu de l'INH.
- v) Els membres que no exerceixen la presidència i la secretaria són vocals de la Comissió Avaluadora.)

4. Les funcions atribuïdes a la Comissió Avaluadora són:

- i) Analitzar periòdicament la situació personal i social de les persones adjudicatàries.
- ii) Informar sobre el grau d'acompliment dels compromisos adquirits per les persones adjudicatàries.
- iii) Aprovar les fases d'intervenció social a favor de les persones adjudicatàries, d'acord amb la proposta de l'entitat social adjudicatària de la gestió social dels habitatges de protecció pública.
- iv) Emetre un informe vinculant previ a la resolució dels contractes de cessió administrativa dels habitatges de protecció pública derivat de l'assoliment dels objectius establerts o per incompliment dels pactes establerts al contracte de cessió administrativa d'habitatges de protecció pública.

- v) Emetre un informe vinculant previ per a la renovació contractual a favor de la unitat de convivència en el supòsit de mort de la persona adjudicatària.
- vi) Intercanviar informació i elaborar propostes de millora sobre els requisits d'accés, el procediment d'adjudicació i la gestió dels habitatges de protecció pública.
- vii) Qualsevol altra funció que es consideri escaient.

5. El funcionament de la Comissió Avaluadora es regeix per les normes següents:

- i) La Comissió Avaluadora es reuneix amb caràcter ordinari un cop al trimestre. La presidència pot convocar altres reunions a iniciativa pròpia o a petició de la resta de membres.
- ii) Correspon a la presidència fixar i convocar les sessions ordinàries i extraordinàries; establir i aprovar l'ordre del dia de les sessions, i ordenar les deliberacions i els debats.
- iii) Correspon a la secretaria redactar i recollir en l'acta de cada sessió els temes tractats i els acords assolits, i qualsevol altra funció que li encomani la presidència.
- iv) Perquè la Comissió Avaluadora es pugui constituir vàlidament i pugui deliberar i prendre decisions, cal com a mínim la presència de la presidència, de la secretaria i de la persona representat de l'entitat social adjudicatària.
- v) Les decisions de la Comissió Avaluadora s'adopten per majoria dels presents. La presidència té vot de qualitat per dirimir els empats. Les decisions de la Comissió Avaluadora es recullen en un llibre d'actes, que han de signar la presidència i la secretaria. Els certificats d'aquestes actes són expedits per la secretaria amb el vistiplau de la presidència.
- vi) La Comissió Avaluadora pot adoptar acords en sessions celebrades mitjançant dispositius telemàtics bidireccionals, sempre que cap dels membres de la Comissió Avaluadora no s'oposi a aquest procediment i que tots disposin dels mitjans necessaris per a això i es reconguin recíprocament, la qual cosa ha d'expressar-se a l'acta de la Comissió i al certificat dels acords que s'expedeixen. En aquest cas, la sessió de la Comissió Avaluadora es considera única.
- vii) L'adopció d'acords per correu electrònic o correspondència o per qualsevol altre mitjà que garanteixi l'autenticitat del vot i sense sessió s'admet només quan cap dels membres de la Comissió Avaluadora no s'oposi a aquest procediment. El vot per escrit i l'acceptació es poden remetre per mitjà de correu electrònic.
- viii) És aplicable de forma supletòria el que disposa en matèria d'òrgans col·legiats el Codi de l'Administració.

Article 16. *Finalització de l'adjudicació dels habitatges de protecció pública*

1. La finalització de l'adjudicació dels habitatges de protecció pública es duu a terme quan s'esdevé alguna de les causes de resolució previstes al contracte de cessió administrativa d'habitatges de protecció pública, i en tot cas per les causes següents:

- i) Expiració del termini pactat al contracte de cessió administrativa de l'habitatge de protecció pública.
- ii) Pèrdua o destrucció de l'habitatge de protecció pública, inclosa la declaració de ruïna o expropiació forçosa de l'habitatge.
- iii) Extinció dels contractes de cessió dels habitatges de protecció pública de titularitat privada a favor del Govern o de l'INH.
- iv) Manca de compliment dels pactes contractuals considerats com a condicions essencials del contracte.
- v) Mort de la persona adjudicatària. No obstant això, quan l'adjudicació es va fer a favor d'una unitat de convivència, la mort de la persona representant de la unitat de convivència no suposa la resolució automàtica del contracte fins aleshores vigent, sinó que requereix la revisió del compliment dels requisits d'accés i adjudicació per part dels membres de la unitat de convivència en la data de la mort de la persona

adjudicatària. En cas favorable, s'ha de formalitzar un nou contracte per la durada que restava per expirar el contracte inicial, així com els nous compromisos vinculats al programa Primer la llar, si escau.

vi) Sotsarrendament o cessió total o parcial de l'habitatge de protecció pública adjudicat.

vii) La convivència estable de la persona adjudicatària d'un habitatge de protecció pública amb una altra persona o persones posterior a la presa en consideració de la seva sol·licitud sense autorització expressa de la Comissió Avaluadora.

viii) Quan la persona adjudicatària, o les persones que hi visquin, dugui a terme activitats que resultin notòriament immorals, perilloses, incòmodes o insalubres a l'interior de l'habitatge de protecció pública o en els elements comuns. S'entén que es produeix incomoditat notòria quan la persona adjudicatària, amb l'activitat que duu a terme en l'habitatge de protecció pública o amb la seva forma de comportar-se, públicament o privadament, pertorba la convivència pacífica dels altres estadants de l'immoble.

2. La finalització de l'adjudicació és acordada per la direcció de l'INH amb l'informe favorable previ de la Comissió Avaluadora i ha d'establir les mesures d'acompanyament necessàries, inclosa la recerca d'habitatge alternatiu a favor de la persona o unitat de convivència interessada.

3. Contra aquesta resolució es pot interposar recurs administratiu davant el Comitè Director de l'INH d'acord amb el que disposa el Codi de l'Administració.

Article 17. Règim d'infraccions i sancions

És aplicable el règim d'infraccions i sancions relatiu als habitatges de protecció pública establert a la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge.

Article 18. Habilitació expressa sobre intercanvi de dades

L'INH, el Govern i la resta d'entitats parapúbliques, organismes autònoms i d'administracions públiques que hi intervinguin, d'acord amb la Llei 29/2021, del 28 d'octubre, qualificada de protecció de dades personals, s'han de comunicar les dades necessàries per donar compliment a les disposicions previstes en aquest Reglament.

Disposició transitòria primera. Designació de professionals de l'àmbit social

S'encomana que, en el termini de dos mesos, el ministeri responsable dels afers socials designi els professionals de l'àmbit social necessaris per portar a terme la intervenció social intensiva derivada de la implementació del model Primer la llar, fins que s'adjudiqui la gestió social dels habitatges de protecció pública d'acord amb el que estableix l'apartat 3 de l'article 14. Aquesta designació té com a màxim una durada de sis mesos.

Disposició transitòria segona. Suport en el procediment d'alta al Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública.

Es faculta l'Oficina de l'Habitatge per dur a terme les funcions d'assistència i suport per emplenar el formulari amb la documentació requerida mentre que l'Institut Nacional de l'Habitatge no disposi dels mitjans necessaris per oferir aquest suport.

Les persones interessades han de demanar cita prèvia a l'Oficina de l'Habitatge.

Disposició final. Entrada en vigor

Aquest Decret entra en vigor l'1 de juliol del 2022.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 22 de juny del 2022

Xavier Espot Zamora
Cap de Govern