



BASES PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES DESTINATS A LLOGUER ASSEQUIBLE EN RÈGIM DE CESSIÓ

1.- OBJECTE

L'habitatge és un dret bàsic de primera necessitat i així queda recollit en l'article 47 de la Constitució Espanyola i en els articles 26 i 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya. Els poders públics han de promoure les condicions i les normatives necessàries per tal de garantir aquest Dret.

L'Ajuntament d'Arbúcies disposarà d'habitatges destinats a polítiques socials, i en conseqüència té la necessitat de redactar unes Bases Reguladores per definir el procediment d'adjudicació d'aquests habitatges, en règim de cessió, així com establir els criteris generals sobre els requisits que han de reunir les persones destinatàries, els criteris de valoració de les sol·licituds, el contingut del contracte d'arrendament amb els adjudicataris i altres factors que conformen l'adjudicació.

Donat que es preveu la incorporació de diferents habitatges al llarg dels propers anys, aquest Reglament s'utilitzarà per a l'adjudicació de qualsevol habitatge de titularitat pública destinat a polítiques socials de l'Ajuntament d'Arbúcies i en règim de cessió.

S'actualitzaran anualment en el Reglament, a través d'un acord específic, els imports dels ingressos màxims i mínims de les persones destinatàries.

2.- PERSONES DESTINATÀRIES I REQUISITS

Els requisits d'admissió s'entenen tant en el moment de presentació de la sol·licitud com durant tot el procediment d'adjudicació i en el moment de formalitzar el contracte de cessió. Caldrà complir amb els requisits específics següents:

2.1 Persona física, major d'edat i residència

2.1.1 Tenir la nacionalitat espanyola o que ostentin NIE vigent concedit a l'Estat Espanyol.

2.1.2 La persona sol·licitant i que, en el seu cas, figuri com a tal en representació de la unitat de convivència, ha de ser una persona física i major de 18 anys. Ha de tenir plena capacitat legal i d'obrar i d'obligar-se i subscriure el contracte de cessió que procedirà en cas de resultar adjudicatari d'un habitatge.

2.1.3 Que el sol·licitant estigui empadronat al municipi d'Arbúcies amb una antiguitat mínima ininterrompuda de 3 anys a la data d'inici de recollida de sol·licituds. En casos d'unitats de convivència, aquest requisit només s'exigirà al sol·licitant que representi a la unitat.

2.2 Unitats de convivència: individual o formades per diverses persones

2.2.1 Es pot sol·licitar l'adjudicació d'un habitatge tant de forma individual com a membre integrant d'una unitat familiar o de convivència. S'entén per unitat de convivència un grup de persones físiques que acreditin que conviuen efectivament en un mateix domicili i que es comprometen a viure junts, amb independència de l'existència de relació de parentiu entre elles. Es suposa la convivència efectiva en el cas dels matrimonis, les unions estables de parella i les parelles de fet inscrites. Les persones que puguin formar part d'una unitat familiar 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 a Catalunya i poden acreditar l'inici dels tràmits per a l'exercici d'aquest dret, també es consideren a tots els efectes com a membres de la unitat familiar.



2.2.2 Una mateixa persona no pot constar en dues sol·licituds i formar part de dues unitats de convivència o d'una sol·licitud individual i una altra per a unitat de convivència al mateix temps. En cas de produir-se un d'aquests supòsits, es consideraria vàlida, únicament, la sol·licitud presentada en últim lloc, quedant invalidades les anteriors. En cas que el sol·licitant deixi de formar part de la unitat de convivència, caldrà que es nomeni, de forma immediata, un nou representant de la unitat, formalitzant i comunicant a l'Ajuntament la nova relació de membres de la unitat de convivència.

2.3 Necessitats d'habitatge

2.3.1 No ser titular del ple domini o d'un dret de gaudi sobre cap altre habitatge, ni la persona sol·licitant ni cap dels membres de la seva unitat familiar o de convivència, excepte que per causes legals acreditades tinguin restringit l'exercici d'aquests drets o l'habitatge sigui inadequat, per no reunir les condicions d'habitabilitat.

2.3.2 Ni el sol·licitant ni cap membre de la unitat de convivència pot haver rebutjat en els últims 12 mesos cap habitatge de lloguer assequible de procedència pública o privada.

2.4 Ingressos

2.4.1 La ponderació dels ingressos es fa en funció del nombre de membres que componen la unitat de convivència i de la zona geogràfica del municipi d'Arbúcies (Zona A). S'estableixen els següents topalls d'ingressos màxims referents a 1.5 vegades l'Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC):

	2 membres	3 membres	4 membres o més
Mensual (€)	1.173,44	1.223,91	1.264,71
Anual (€)	16.428,31	17.134,90	17.706,07

En cas de sol·licituds per part de persones amb discapacitat o d'unitats de convivència amb persones amb gran dependència, els topalls seran de 3 vegades l'IRSC ponderat.

2.5 Pagament de tributs

2.5.1 Totes les persones que consten a la sol·licitud, en el moment de presentar-la, han d'estar al corrent del pagament de tributs municipals o haver sol·licitat un ajornament o fraccionament dels deutes pendents de pagament (no s'inclouen les obligacions que estiguin en període voluntari de pagament).

2.6 Certificat de penals

2.6.1 Totes les persones que consten a la sol·licitud hauran d'obtenir el certificat de penals.

3.- RELACIÓ DE DOCUMENTS PER ACREDITAR EL COMPLIMENT DE REQUISITS

3.1 Documentació general

3.1.1 Document d'identitat vigent de totes les persones que constin a la sol·licitud.

3.1.2 Llibre de família, si s'escau, i/o certificat de convivència, si és el cas.

3.1.3 Certificat d'empadronament de l'Ajuntament d'Arbúcies on consti l'antiguitat de la residència de la persona sol·licitant.

3.1.4 Certificat de penals de totes les persones que constin a la sol·licitud.



3.2 Documentació que acredita la situació social i econòmica

- 3.2.1 Documentació que acredita la situació laboral i els ingressos de la unitat de convivència (unipersonal o múltiple) que sol·licita el servei. Els ingressos de la unitat resulten de la suma dels ingressos percebuts per totes les persones que la integren. Si es dona el cas de situació d'atur, s'ha d'aportar la resolució o certificat de la prestació. Les persones beneficiàries de pensions o d'ajuts han d'acreditar-ho amb els certificats o resolucions pertinents.
- 3.2.2 Declaració de la renda de l'any anterior a la convocatòria i amb termini de presentació vençut de tots els membres de la unitat de convivència obligats a presentar-la. En el cas de no haver presentat la declaració de la renda caldrà presentar el certificat d'imputacions de l'any anterior a la convocatòria.
- 3.2.3 En els casos que la situació laboral de l'any anterior a la convocatòria sigui diferent a la de l'any en curs caldrà acreditar els ingressos actuals a través de:
- Declaració responsable d'ingressos
 - Vida laboral
 - Documentació acreditativa dels ingressos.
- 3.2.4 En el cas de persones amb discapacitat o de gran dependència, la documentació acreditativa del reconeixement de la discapacitat o del grau de dependència.

3.3 Documentació que acredita la necessitat d'habitatge

- 3.3.1 Declaració de responsabilitat, inclosa a la sol·licitud, signada per la persona sol·licitant fent constar que l'habitatge sol·licitat constituirà el domicili habitual i permanent, i que ni el sol·licitant ni cap membre de la unitat de convivència són titulars de cap altre habitatge.
- 3.3.2 Certificat cadastral o del registre de la propietat de la persona sol·licitant i membres de la unitat majors d'edat conforme no tenen propietat o drets reals d'ús o gaudi de cap habitatge.
- 3.3.3 Si la pèrdua d'habitatge és per procediment d'execució hipotecària, la notificació o sentència judicial o altres relatives al procediment judicial.
- 3.3.4 Si la pèrdua d'habitatge és a causa de desnonament per impagament del lloguer, la documentació que ho acrediti.

4.- COMISSIÓ DE VALORACIÓ

Es constitueix la Comissió de Valoració com a òrgan competent en el procediment d'adjudicació dels habitatges de caràcter social que estableix aquest Reglament. La Mesa de Valoració es constituirà i funcionarà segons les normes que, per als òrgans col·legiats, preveuen el Reglament orgànic municipal i la Llei 26/2010, de règim jurídic i procediment de les administracions de Catalunya. Estarà composta, com a mínim, per una persona que exercirà les funcions de presidència (alcalde o regidor), 3 vocals, que serien el responsable d'habitatge de l'ajuntament, el responsable de serveis socials i un membre d'una entitat d'acció social, i una secretaria, i es podran nomenar substituïts. La durada dels nomenaments dels membres de la Comissió serà indefinida, excepte en els supòsits legalment establerts.

La Comissió de Valoració es reunirà en el moment que hi hagi habitatges disponibles. Els acords de la Comissió s'adoptaran per majoria. En cas d'empat el vot de la presidència s'entendrà com de qualitat.



La Comissió haurà de reflectir en una acta les valoracions de les sol·licituds, detallant la puntuació resultant per a cada sol·licitud i per a cada criteri recollit al barem d'adjudicació. Posteriorment caldrà la seva aprovació per part de l'òrgan competent.

La valoració realitzada tindrà el caràcter de document intern i confidencial, amb les previsions i garanties previstes de la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i garantia dels drets digitals, i del Reial decret 1720/2007, pel qual s'aprova el seu Reglament de desenvolupament.

5.- PROCÉS DE SOL.LICITUD I D'ADJUDICACIÓ

El fet de concórrer al present procés de sol·licitud i adjudicació d'habitatges de cessió comporta, implícitament, l'acceptació plena de les bases que el regeixen.

5.1 Informació i presentació de les sol·licituds

- 5.1.1 Per accedir a un dels habitatges cal acreditar el compliment dels requisits que s'especifiquen al punt 2 d'aquestes normes particulars.
- 5.1.2 Només s'admetrà una sol·licitud per persona o unitat de convivència amb la finalitat d'evitar que es pugui resultar adjudicatari de més d'un habitatge.
- 5.1.3 El termini de presentació de sol·licituds serà des de l'endemà de l'aprovació definitiva de la convocatòria i per un període de 30 dies naturals.
- 5.1.4 Les sol·licituds, que s'han de presentar en model normalitzat i adjuntant la documentació requerida al punt 3 d'aquestes bases, es poden obtenir presencialment a les oficines municipals o a la pàgina web de l'Ajuntament d'Arbúcies.
- 5.1.5 Les sol·licituds s'han de presentar a les oficines de l'Ajuntament d'Arbúcies, telèfon 972 86 00 01, o per e-TRAM.

5.2 Llistes provisionals d' admesos i exclosos

Transcorregut el termini de presentació de sol·licituds, aquestes es valoraran d'acord amb la documentació aportada i en base als requisits d'accés previstos al punt 2 d'aquestes normes particulars, i es faran públiques les llistes provisionals d' admesos i exclosos al taulell d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament d'Arbúcies. El termini de publicació serà de 10 dies hàbils, durant els quals es podrà presentar reclamació, acompanyada de la documentació que l'avalí. Durant aquest termini també s'haurà de presentar la documentació que manqui a la sol·licitud inicial, amb els efectes previstos a l'article 68 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre.

5.3 Resolució que aprova les llistes definitives d' admesos i exclosos

- 5.3.1 Finalitzat el període de reclamació, es valoraran totes les reclamacions presentades en temps i forma i es dictarà la resolució definitiva d' admesos i exclosos.
- 5.3.2 Aquestes llistes seran exposades als mateixos indrets que les llistes provisionals. Contra aquesta resolució, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació d'aquesta resolució, d'acord amb els articles 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions i l'article 76 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, sense perjudici que es pugui interposar altre recurs que es consideri procedent.



5.4 Motius d'exclusió

- 5.4.1 L' incompliment o la manca d'acreditació dels requisits establerts al punt 2 d'aquestes normes.
- 5.4.2 La falsedat en les dades o en els documents aportats.
- 5.4.3 La no presentació (o la no acreditació de la presentació) de la declaració de la renda estant obligat tributàriament a presentar-la.
- 5.4.4 Presentació de la sol·licitud fora de termini.

5.5 Determinació de les persones adjudicatàries

- 5.5.1 Totes les sol·licituds admeses, s'elevaran a la Comissió de Valoració perquè les puntuï d'acord amb el barem annex. Les adjudicacions venen determinades per la puntuació rebuda i per la disponibilitat d'habitatges.
- 5.5.2 La Comissió de Valoració realitzarà la proposta d'adjudicació amb un informe vinculant i l'elevrà a la Junta de Govern Local per a la seva aprovació.

5.6 Llista d'espera

- 5.6.1 Les persones sol·licitants admeses que no hagin resultat adjudicatàries, passaran a una llista d'espera que s'ordenarà segons la puntuació obtinguda durant el procés de valoració.
- 5.6.2 Aquesta llista d'espera tindrà un any de vigència i servirà per cobrir les eventuais baixes que es produeixin entre els adjudicatari seleccionats. Les persones que figurin a la llista d'espera hauran de continuar complint els requisits d'accés aprovats per aquestes normes en el moment en què siguin requerides per a l'adjudicació.

5.7 Notificacions

La publicació de la llista tindrà el valor de notificació personal a cada sol·licitant i/o adjudicatari/a.

5.8 Formalització de l'adjudicació

Les persones que hagin esdevingut adjudicatàries, seran degudament convocades per tal de formalitzar el corresponent contracte davant la Secretària de l'ajuntament, que donarà fe del mateix. El termini per comparèixer a la formalització del contracte no podrà ser superior a 10 dies hàbils. Si en aquest termini la persona adjudicatària no compareix, s'entendrà que desisteix de l'adjudicació perdent la seva condició d'adjudicatària.

5.9 Ocupació de l'habitatge assignat

El termini per a l'ocupació efectiva de l'habitatge serà, com a màxim, de 30 dies. Aquest termini es comptarà des de l'endemà de la data de formalització del contracte i del lliurament de claus. 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. 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.



6.- CONDICIONS DEL CONTRACTE DE CESSIÓ TEMPORAL

Previ a la signatura del contracte, les persones adjudicatàries dels habitatges hauran d'actualitzar la documentació relativa als ingressos per tal de verificar la continuïtat d'una font regular d'ingressos durant, com a mínim, els sis primers mesos posteriors a la signatura del contracte.

6.1 Preu del lloguer i altres despeses

6.1.1 La renda mensual serà d'un màxim de 300€.

6.1.2 El preu de l'arrendament inclou només el lloguer de l'habitatge.

6.1.3 El preu de l'arrendament s'actualitzarà anualment d'acord amb l' IPC.

6.1.4 A la renda anual caldrà afegir-hi:

- Les despeses de comunitat de propietaris.
- La taxa municipal d'escombraries.

6.1.5 Els adjudicataris hauran d'abonar els imports de les altes i dels serveis de subministraments (aigua, llum i gas). Els contractes de subministraments s'hauran de mantenir amb les mateixes empreses que l'ajuntament ja té contractades en el moment de l'adquisició de l'habitatge.

6.2 Vigència del contracte

La durada màxima del contracte serà de tres anys.

6.3 Forma de pagament

El pagament de la renda serà mensual, dins els 5 primers dies de cada mes, i estarà domiciliat en una entitat bancària.

6.4 Fiança

6.4.1 En el moment de la signatura del contracte, s'ha de dipositar la fiança equivalent a 1 mensualitat així com l'import de la primera mensualitat. L'import de la fiança es dipositarà a l'Incasòl, segons la normativa existent.

6.4.2 La fiança respondrà a possibles desperfectes, impagaments, etc, ocasionats per l'adjudicatari.

6.4.3 L'import de la fiança no serà retornat a l'adjudicatari en cas de renúncia de l'habitatge abans de finalitzar el primer any de contracte.

6.5 Deures de les persones adjudicatàries

6.5.1 Serà d'obligatorietat contractar les assegurances de Multirisc i de Cobertura de rendes impagades per part de l'adjudicatari.

6.5.2 Els adjudicataris hauran de destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent, durant tot el temps de la durada del contracte, sense poder destinar-lo a segona residència o un altre ús incompatible amb l'habitatge, de produir-se aquest supòsit, l'ajuntament estarà facultat



per resoldre el contracte en base aquest incompliment i per reclamar els danys i perjudicis que se'n derivin.

6.5.3 En cas que l'adjudicatari vulgui deixar la vivenda abans de la finalització del contracte, haurà d'avisar a l'ajuntament amb un mínim de 30 dies d'antel·lació.

6.5.4 Està totalment prohibit rellogar o llogar parcialment o cedir l'habitatge.

6.6 Potestats de l'Ajuntament

6.6.1 Durant la durada del contracte, l'ajuntament tindrà dret a inspeccionar els immobles en qualsevol moment, en els casos que afectin a tercers i comunicant-ho prèviament, a fi i efecte de verificar l'estat de l'habitatge i que l'ocupació del mateix compleix amb els requisits.

6.6.2 Els serveis tècnics municipals de l'ajuntament podran realitzar, sense avís previ, les inspeccions que per raons d'interès públic i que afectin a tercers siguin procedents.

6.6.3 L'adjudicatari autoritza expressament a l'Ajuntament perquè pugui comprovar en qualsevol moment dades referents al padró, registre de la propietat, o qualsevol altre que cregui necessari, per tal de verificar les dades aportades pels sol·licitants i/o adjudicataris i comprovar qualsevol possible irregularitat.
Les dades personals comunicades a l'Ajuntament per tots els participants en el procés d'adjudicació d'habitatges de cessió seran exclusivament utilitzades en el marc d'aquest procés i únicament per als fins d'aquest. El seu tractament i règim jurídic estarà subjecte a les previsions de la legislació vigent en matèria de protecció de dades i de confidencialitat.

6.7 Finalització del contracte

6.7.1 Quinze dies abans de la finalització del contracte, l'adjudicatari haurà de permetre que l'Ajuntament inspeccioni l'habitatge, a fi i efecte de comprovar-ne l'estat.

6.7.2 El dia de finalització del contracte, l'adjudicatari lliurarà tots els jocs de claus a l'Ajuntament al lloc que se li indiqui, moment a partir del qual l'Ajuntament disposarà de quinze dies naturals per posar a disposició de l'adjudicatari la fiança, sempre que no existeixin desperfectes a l'habitatge.

6.7.3 En els casos en què finalitzi en contracte i l'adjudicatari o unitat de convivència no abandonin l'habitatge, l'Ajuntament iniciarà un expedient sancionador amb una multa de 3000€.

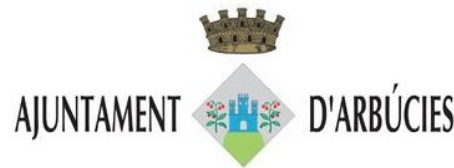
6.7.4 Quan els habitatges quedin lliures, es procedirà novament a un procés de selecció de nous adjudicataris mitjançant la llista d'espera. En cas que aquesta s'hagi exhaurit o que hagi caducat, es realitzarà un procés de selecció mitjançant una nova convocatòria.

6.8 Causes de resolució del contracte

6.8.1 Finalització del termini previst en el contracte.

6.8.2 Renúncia voluntària.

6.8.3 La no ocupació de l'habitatge en el termini previst sense justificació.



6.8.4 Que a l'habitatge resideixin persones diferents de l'adjudicatari o de les persones a les que es refereix la convocatòria.

6.8.5 Pèrdua de qualsevol requisit d'accés.

6.8.6 L'incompliment de les normes que fixi la comunitat de propietaris.

6.8.7 La realització de danys causats voluntàriament o la realització d'obres no consentides per part de l'Ajuntament.

6.8.8 L'incompliment del pagament de les quotes de la renda i/o les despeses relacionades en el punt 6.1.

6.8.9 L'incompliment reiterat de les normatives de convivència i/o salubritat pública.

6.8.10 La utilització de l'habitatge per un ús diferent al d'habitatge habitual.

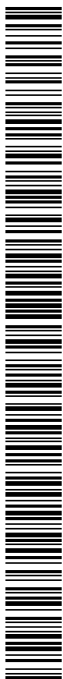
Si es dóna qualsevol d'aquestes circumstàncies, el contracte quedarà resolt automàticament quedant obligat l'adjudicatari o unitat de convivència a desallotjar l'habitatge en perfecte estat de conservació i lliure de càrregues, obligacions i deutes de qualsevol tipus, sense perjudici de la procedent indemnització per danys i/o perjudicis ocasionats a l'ajuntament.

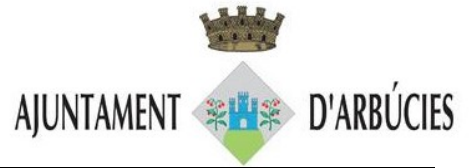
7.-MARC NORMATIU

- Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- Llei 40/2015, d' 1 d' octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.
- El que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge i el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, així com la resta de legislació catalana i estatal en matèria d'habitatge.

ANNEX. BAREM DE PUNTUACIÓ

CATEGORIA	CRITERIS	PUNTUACIÓ (sobre 100)
Situació econòmica	Ingressos fins a 0,89 l'IRSC	30
	Ingressos entre 0,89 i 1,5 l'IRSC	20
Situació social	Famílies monoparentals amb menors a càrrec	20
	Dones víctimes de violència de gènere	30
	Dos adults amb menors a càrrec	10
	Persones amb discapacitat o membre de la unitat amb discapacitat amb un grau igual o superior al 33%, reconeguda oficialment	10
	Persones de 75 anys o més	10
Situació habitacional	Sense sostre: viu a l'espai públic	35
	Sense llar: viu en un habitatge que no és propi, de familiars, coneguts o un recurs social o sanitari temporal	30





	Allotjament insegur: risc imminent de desnonament o precari	20
	Allotjament inadequat: infrahabitatge, amuntegament...	10
Informe de serveis socials municipals	Altres valoracions justificades per part dels Serveis Socials	5

Protecció i atenció dels menors

En igualtat de condicions sempre es prioritzarà l'atenció de les persones o unitats de convivència amb infants a càrrec.

Violència masclista contra les dones

Els casos de violència masclista suposen una prioritat alhora de mobilitzar recursos residencials quan sigui necessari real·lotjar la persona afectada, amb prioritat màxima quan hi ha menors a càrrec. En aquest supòsit, i després de la valoració de la Comissió de Valoració, es pot deixar sense efecte l'obligatorietat del requisit d'empadronament ininterromput durant tres anys al municipi, per tal de complir amb l'obligació establerta jurídicament de protegir de manera integral a les dones i menors víctimes de la violència masclista.