

BASES PER A L'ADJUDICACIÓ DELS PISOS VANDALITZATS DE TITULARITAT MUNICIPAL, EN RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS EN LA MODALITAT DE MASOVERIA URBANA.

1- OBJECTE DE LES BASES

L'objecte de les presents Bases és establir els criteris i el procediment d'adjudicació dels habitatges vandalitzats de titularitat de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, al Barri de la Mina, llistat del qual s'annexa a aquest document, que se cediran en règim de cessió d'ús, en la modalitat de masoveria urbana, definida en l'article 3.k) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'Habitatge, i en compliment del mandat establert també a l'article 42.3 del mateix text legal.

2- DEFINICIONS

1. Sol·licitant: és aquella persona major de 18 anys o emancipat, formalment inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial de Sant Adrià de Besòs. El sol·licitant pot ser-ho individualment o formant part d'una unitat de convivència.

2. Unitat de convivència: és aquella formada per tots els membres que aniran a viure a l'habitatge sol·licitat, ja sigui el conjunt de persones que acrediten que conviuen efectivament en el mateix domicili com aquells que es comprometen a aquesta convivència efectiva futura. Es presumeix la convivència en cas de matrimonis, parelles de fets inscrites i unions estables de parella. La unitat de convivència no pot variar des de l'adjudicació excepte per naixement, defunció, matrimoni o parella de fet legalment inscrita, divorci o separació amb sentència ferma.

3. Adjudicatari: és aquell sol·licitant que, a resultes dels criteris d'adjudicació del present document i/o de renúncies, queda situat en una posició numèricament igual o per sota del nombre d'habitatges en oferta i que, validada la documentació que ha presentat en el procés d'adjudicació, és declarat admès.

4. Titular: obligatòriament són titulars del contracte de cessió d'ús en règim de masoveria els mateixos adjudicataris declarats admesos i, per tant, s'obligaran al seu compliment.

5. Termini de Masoveria Inicial: Termini de vuit (8) anys a comptar a partir de la data de formalització del contracte. Aquest termini serà prorrogable, per períodes

d'any a any, fins a un màxim de cinc anys més, en les condicions econòmiques que s'indicaran.

3.- SOL·LICITANTS

1. Podran optar a participar en el procediment d'adjudicació dels habitatges referits aquells sol·licitants d'habitatges inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Sant Adrià de Besòs que sol·licitin acollir-se a la convocatòria per l'adjudicació en règim de cessió d'ús, en la modalitat de masoveria urbana, promoguda per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

2. Són objecte d'inscripció al Registre de Sol·licitants, en els termes de l'article 3 del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Sant Adrià de Besòs, 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 convida 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 de Sol·licitants d'acord amb l'última sol·licitud presentada.

3. Per poder ser inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial de Sant Adrià, caldrà estar als requisits que s'estableixen a l'art. 7 del Reglament del Registre de Sol·licitants:

a) ser major d'edat o emancipat

b) tenir necessitat d'habitatge d'acord amb el què s'estableix en el propi reglament.

A tal efecte, s'entendrà que no existeix necessitat d'habitatge en les següents situacions:

i) Quan algun dels membres de la unitat de convivència disposi de manera efectiva d'un habitatge adequat en propietat, en ple domini, o gaudir d'un dret real d'ús, dret de superfície o usdefruit sobre un habitatge amb protecció oficial en tot l'Estat, o sobre un habitatge lliure, quan el seu valor, referit a m²/sostre de superfície útil, calculat segons les regles de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, excedeix en més del 50% el preu bàsic per m²/sostre dels habitatges amb protecció oficial vigent.

ii) Quan algun dels membres de la unitat de convivència sigui titular d'aquests mateixos drets, sobre altres béns immobles de naturalesa rústica o urbana en tot l'Estat, subjectes a l'impost sobre béns immobles, que tinguin un valor, referit a m²/sostre de superfície útil, si és de naturalesa urbana, o m²/sòl, si és de naturalesa rústica, calculat segons les regles de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats superior al doble del preu bàsic per m²/sostre dels habitatges amb protecció oficial.

iii) Quan algun dels membres de la unitat de convivència sigui cotitular d'aquests mateixos drets sobre els immobles indicats als apartats anteriors, quan la quota de participació sigui superior al 50%

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

c) Residir i estar empadronat a la ciutat de Sant Adrià de Besòs. En el cas d'unitats de convivència, almenys un dels sol·licitants haurà de complir aquest requisit. Aquest requisit no s'exigirà a les persones emigrades que siguin originàries de Sant Adrià de Besòs o que hi hagin residit en els dos anys immediatament anteriors a la sortida de la ciutat, si acrediten tenir presentada la sol·licitud de reconeixement de la condició de persona retornada d'acord amb la Llei 25/2002, de 25 de novembre, de mesures de suport al retorn dels catalans emigrats i llurs descendents.

En cas de sol·licitants que no tinguin la nacionalitat espanyola o la d'un país de la UE hauran d'acreditar, a més, estar en possessió del permís de residència i mantenir-lo vigent durant tota la durada de la inscripció en el Registre i, si s'escau, del procés d'adjudicació dels habitatges.

d) Complir el límit d'ingressos màxims que estableix la normativa dels habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'habitatges amb protecció oficial, segons la modalitat de sol·licitud per la qual s'opti en el moment de la sol·licitud.

e) No trobar-se en les circumstàncies d'exclusió previstes en el Reglament.

f) No trobar-se incapacitat per a obligar-se contractualment.

4. A banda d'aquests requisits, per ser admès com a sol·licitant d'habitatge en règim de masoveria, caldrà:

a) que la suma dels ingressos nets de tots els membres de la unitat de convivència siguin superiors a dotze mil euros (12.000 €).

b) en tot cas també s'estableix com a límit que els ingressos nets de tots els membres de la unitat de convivència no podran sobrepassar 4,21 vegades l'IRSC en còmput anual, de conformitat al següent desglossament:

4,21 vegades IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
Zona A	44.730,86 €	46.114,28 €	48.097,68 €	48.268,76 €

Els habitatges susceptibles d'adjudicació actualment es troben vandalitzats. L'import de les obres de rehabilitació s'estima com a màxim en una quantitat que se situa entre els 25.000 i els 30.000 € per habitatge, sense que es pugui concretar al trobar-se actualment els immobles tapiats. Aquesta estimació s'extreu d'anteriors experiències de rehabilitació en immobles del Barri de la Mina.

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

6. Les persones inscrites al Registre de Sol·licitants i que compleixin els requisits anteriorment esmentats tindran dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge de cessió d'ús en règim de masoveria urbana, d'acord amb els procediments establerts en aquest document. La inscripció al registre de sol·licitants i la sol·licitud d'un habitatge en cessió d'ús en règim de masoveria, per si mateixa, no dona lloc a cap altre dret ni suposa, en particular, l'adjudicació automàtica de cap habitatge.

4. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ:

1. L'adjudicació es realitzarà prioritzant:

- En primer lloc, a les unitats familiars que puguin acreditar uns ingressos nets superiors a 12.000 € en còmput anual, mitjançant algun dels següents mitjans:

- Declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF) del darrer exercici, dels membres de la unitat de convivència en edat laboral amb obligació de presentar-la.

- Informe de vida laboral emès per la Tresoreria de la Seguretat Social de la persona sol·licitant i de totes les persones en edat laboral que hi conviuen.
- Contracte de treball i les nòmines dels darrers 6 mesos de tots els membres de la unitat de convivència en actiu, així com una carta de finalització de contracte i/o acomiadament de la darrera feina en cas de trobar-se en situació d'atur la persona sol·licitant i de totes les persones en edat laboral que hi conviuen.
- En cas de persones en situació d'atur, certificat o certificats de l'oficina de treball amb l'import percebut els tres últims mesos previs a la presentació de la sol·licitud.
- Certificat o certificats que acreditin la percepció d'una pensió emesos per l'INSS, en cas que la persona sol·licitant o algun dels seus membres de la unitat de convivència sigui pensionista.
- Certificat negatiu de pensions públiques emès per l'organisme corresponent de la Seguretat Social.
- En cas d'autònoms, resum anual de retencions i ingressos a compte de l'IRPF corresponents a l'exercici anterior.
- Les persones separades o divorciades amb fills menors aportaran la resolució judicial de divorci o separació on constin, si escau, l'import establert de pensió d'aliments i/o d'altres quantitats econòmiques compensatòries.
- Resolució d'atorgament i pròrrogues dels ajuts o prestacions que estiguin percebent.
- Extractes bancaris de tots els comptes dels quals siguin titulars qualsevol dels membres de la unitat de convivència.
- Certificats de la gerència del cadastre respecte al fet que tots els membres de la unitat de convivència majors d'edat no són propietaris ni titulars d'altres drets reals d'ús o gaudi de cap bé immoble.

No s'admetrà cap sol·licitud que no acompanyi la totalitat de documentació exigida. A més l'administració podrà demanar complementàriament qualsevol altra documentació que es pugui considerar necessària per comprovar que es reuneixen els requisits establerts i/o la situació al·legada.

En tot cas, si la documentació aportada fos incorrecta o incompleta es reclamarà a la persona sol·licitant el complement o la rectificació necessària en el termini de deu dies hàbils, s'advertirà que la no complementació s'entendrà com un desistiment i implicarà l'arxiu de la sol·licitud.

Els criteris de puntuació dels sol·licitants seran:

a) per procedència del sol·licitant:

- 10 punts per residir al Barri de la Mina
- 5 punts per residir a la resta de Sant Adrià de Besòs.

b) per anys d'empadronament ininterromput a Sant Adrià de Besòs per part del sol·licitant:

- 5 punts per 1 any
- 8 punts per 2 anys
- 10 punts per 3 o més anys.

c) per edat del sol·licitant: 5 punts en cas que el sol·licitant sigui menor de 35 anys.

En cas d'haver-hi empat de puntuació, s'adoptarà el criteri de prioritzar els sol·licitants amb major número d'anys empadronats de forma ininterrompuda al Barri de la Mina. En cas que cap dels sol·licitants estigués empadronat al Barri de la Mina s'adoptarà el criteri de major antiguitat d'empadronament al municipi de Sant Adrià de Besòs.

- Si continuen havent-hi habitatges disponibles després d'haver realitzat les adjudicacions a les unitats de convivència que acreditin els ingressos amb algun dels mitjans indicats, s'adjudicarà a les unitats de convivència que a manca de major justificació, acreditin els ingressos per mitjà de declaració responsable d'ingressos totals corresponents a 2015 de la unitat de convivència.

Els criteris de puntuació dels sol·licitants tornen a ser:

a) per procedència del sol·licitant:

- 10 punts per residir al Barri de la Mina
- 5 punts per residir a la resta de Sant Adrià de Besòs

b) per anys d'empadronament a Sant Adrià de Besòs:

- 5 punts per 1 any
- 8 punts per 2 anys
- 10 punts per 3 o més anys

c) per edat del sol·licitant: 5 punts en cas que el sol·licitant sigui menor de 35 anys.

En aquest supòsit, en cas d'empat es prioritzarà, de nou, als sol·licitants amb major número d'anys d'empadronament ininterromput al Barri de la Mina. En cas que cap dels sol·licitants estigués empadronat al Barri de la Mina s'adoptarà el criteri de major antiguitat d'empadronament al municipi de Sant Adrià de Besòs.

2. Es cridarà als sol·licitants per ordre de la puntuació obtinguda, per escollir habitatge. Així successivament, per rigorós ordre de puntuació, fins a completar la relació d'habitatges disponibles.

En cas d'incompareixença de la persona adjudicatària o del seu representant, autoritzat mitjançant escrit amb signatura original i el DNI original de l'adjudicatari, s'entendrà que renuncia a l'adjudicació. En tal supòsit, l'adjudicació passarà al següent en ordre de puntuació, i així de forma successiva, cas que tampoc comparegués, fins a una adjudicació.

5.-PROCÉS D'ADJUDICACIÓ

1. La recollida i anàlisi prèvia de la documentació per concórrer al procediment d'adjudicació d'immobles vandalitzats en règim de cessió d'ús en la modalitat de masoveria urbana correspon a Pla de Besòs, S.A. - Oficinal Local d'Habitatge.

2. Pla de Besòs, S.A. – Oficina Local d'Habitatge realitzarà la valoració de les sol·licituds d'acord amb la documentació aportada i en base als requisits d'accés previstos en aquestes bases, i aprovarà la llista provisional d'admesos i exclosos que es faran públiques al taulell d'anuncis tant de l'Ajuntament de Sant Adrià com de l'Oficina Local de d'Habitatge de Sant Adrià de Besòs i al lloc web de l'Oficina Local d'Habitatge de Sant Adrià de Besòs. El termini de publicació serà de 10 dies hàbils, durant els quals els interessats podran presentar reclamació davant l'Oficina Local d'Habitatge, acompanyada de la documentació que l'avalí. Durant aquest termini també s'haurà de presentar la documentació que manqui a la sol·licitud inicial.

3. Finalitzat el període de reclamació, es valoraran totes les reclamacions presentades en temps i forma, i l'Oficina Local d'Habitatge aprovarà la llista definitiva d'admesos i exclosos. Aquesta llista serà exposada als mateixos indrets que les llistes provisionals. El termini de publicació serà de 10 dies hàbils

4. La Comissió Especial d'Adjudicació d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Adrià, a

proposta de Pla de Besòs, S.A.- Oficina Local d'Habitatge, resoldrà l'adjudicació en cas d'existir habitatges disponibles en funció dels criteris de prioritització i puntuació que es descriuen el punt 4t.

5. Contra aquests acords, que no esgoten la via administrativa, hi cabrà recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Sant Adirà de Besòs en els termes de l'art. 114 i ss Llei 30/1992, 26 de novembre, de règim jurídic i de procediment administratiu comú.

6. El termini per resoldre és de tres (3) mesos comptadors a partir de l'entrada al registre de la petició o sol·licitud amb la documentació completa. Transcorregut el termini màxim de resolució sense que s'hagi notificat una resolució expressa, s'entendrà desestimada la sol·licitud d'adjudicació.

7. Les persones sol·licitants admeses però que no hagin resultat adjudicatàries per manca d'habitatges disponibles, formaran la llista d'espera, que s'ordenarà també en funció dels criteris de prioritització del punt 4t.

Aquesta llista d'espera tindrà una vigència d'un any i servirà per cobrir les eventuais baixes que es produeixin entre els adjudicataris seleccionats.

8. Les persones que figurin a la llista d'espera hauran de continuar complint els requisits d'accés aprovat per aquests criteris en el moment en què siguin requerits per a l'adjudicació. A tal efecte, Pla de Besos, S.A. Oficina Local de l'Habitatge requerirà l'actualització de les dades i l'aportació de documents. En cas de no aportació o manca d'acreditació del compliment dels requisits d'accés es denegarà l'adjudicació i es requerirà a la persona següent de la llista d'espera.

9. La publicació de les diferents llistes tindrà el valor de notificació personal a cada sol·licitant i/o adjudicatari/a.

6. CONDICIONS DELS CONTRACTES DE CESSIÓ D'ÚS EN RÈGIM DE MASOVERIA

1. El contracte de cessió d'ús en la modalitat de masoveria recau sobre immobles que no compleixen les condicions mínimes d'habitabilitat, raó per la qual el cessionari s'obliga a la realització de les obres de rehabilitació/reparació necessàries per donar compliment a les condicions mínimes d'habitabilitat. En tot cas, s'exclouen d'aquest règim els immobles que es trobin en situació de fora

d'ordenació de conformitat a l'art. 108.1 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

2. El contracte es pactarà inicialment per un termini de vuit (8) anys, temps durant el qual, en contraprestació de la realització d'aquestes obres, l'administració titular dels habitatges renuncia al cobrament de quantitat alguna en concepte de cànon, havent d'assumir en tot cas el cessionari les despeses comunitàries i els impostos, tributs i càrregues imputables a l'immoble (inclòs l'IBI).

3. El contracte es podrà prorrogar, finalitzat aquest termini inicial, d'any a any, sempre que es continuïn complint els requisits fixats en les presents bases, fins a un màxim de cinc (5) anys més. En qualsevol cas, a partir de la finalització dels primers vuit (8) anys, el cessionari haurà d'abonar també el cànon, amb caràcter mensual, que serà fixat per la Comissió Especial d'Adjudicació d'Habitatges de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

4. Aquest termini de vuit (8) anys s'inicia amb l'entrega de les claus de l'habitatge amb la firma del corresponent contracte de cessió d'ús en règim de masoveria.

5. El cessionari s'obliga a sol·licitar de l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs, la corresponent llicència d'obres majors o permís corresponent per adequar i rehabilitar la finca al seu ús com a habitatge, i a obtenir la cèdula d'habitabilitat i el corresponent certificat d'eficiència energètica i qualsevol altra autorització o permís que es fes necessari. El cost de les obres s'estima de conformitat al punt 3.4b d'aquestes bases. En cas que, per motius no imputables a les parts, no es pogués concedir la preceptiva llicència o no es poguessin autoritzar les obres de reforma/rehabilitació o no s'obtingués la cèdula d'habitabilitat, quedarà automàticament resolt el contracte de cessió d'ús en règim de masoveria, sense dret a cap tipus d'indemnització.

6. El cessionari s'obliga a executar les obres en un termini no superior als 6 mesos des de l'entrega de les claus, per tal d'obtenir la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica. Aquest termini només podrà ampliar-se per causes justificades i previ informe de Pla de Besòs, S.A.- Oficina Local d'Habitatge.

En cas que per causes imputables al cessionari no s'executessin les obres en aquest termini, l'administració titular de l'immoble podrà decretar la resolució anticipada del contracte.

7. Mentre s'executin les obres a l'immoble, el cessionari no podrà residir-hi, essent necessari, per fer-ho, l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat o equivalent. En qualsevol cas, caldrà informar a l'administració titular de l'immoble de l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

8. El cessionari s'obliga, a partir de l'obtenció de la cèdula o equivalent, a destinar l'immoble a habitatge habitual i permanent, sense possibilitat de subarrendar o cedir en cap cas el seu dret a tercers. En cas de comprovar-se la cessió o subarrendament de l'habitatge, l'administració resoldrà anticipadament el contracte sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador per vulneració de la normativa sobre habitatge amb protecció oficial.

9. L'administració es reserva la potestat d'accedir a l'immoble i comprovar-ne tant la realització com la correcta execució de les obres de rehabilitació.

10. Totes les despeses imputables a l'immoble seran assumides des de l'entrega de les claus de l'habitatge pel cessionari, inclòs l'impost de béns immobles i les despeses comunitàries imputables a l'immoble. D'igual forma, els serveis de subministraments aniran a càrrec del cessionari, el qual haurà de contractar-los, i seran a càrrec seu l'adquisició, reparació, substitució i manteniment dels comptadors corresponents.

11. En cas que per qualsevol motiu, el cessionari renunciés al contracte amb anterioritat a la seva expiració –amb independència del temps transcorregut- haurà d'abonar a l'administració titular de l'habitatge el cost d'un nou tapiat de l'immoble.

12. En garantia de la correcta reposició de l'immoble a la finalització del contracte, el cessionari haurà de constituir una fiança per import de 300 €, que li serà retornada amb l'acreditació del correcte estat de l'habitatge. En cas que es renunciés al contracte amb anterioritat a la finalització del termini establert, no es retornarà la fiança i es destinarà a assumir en part els costos totals del tapiat de l'habitatge.