

BASES PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES, CEDITS A L'AJUNTAMENT, EN RÈGIM DE LLOGUER PER A JOVES QUE VULGUIN EMANCIPAR-SE

1.- OBJECTE

L'augment anual dels preus de lloguer i compra d'habitatge i l'augment de la precarització de l'ocupació entre la població jove són factors que contribueixen a reduir la taxa en els processos d'emancipació. La complexa situació econòmica actual afecta especialment a les persones joves, que veuen limitades les seves possibilitats d'emancipació de la llar familiar.

A través d'un procés participatiu dirigit als joves del municipi, fet per elaborar el Pla de joventut vigent, s'ha pogut detectar el següent:

- Les ajudes que hi ha actualment destinades a habitatge no beneficien, en gran mesura, a aquest segment de població.
- L'existència de poca oferta de vivenda de lloguer en bones condicions.
- Preus del lloguer molt elevats en relació a la capacitat adquisitiva de molts joves.

En aquest sentit, l'Ajuntament d'Arbúcies pretén donar un impuls a la política de joventut, molt especialment en aquelles accions que més tenen a veure amb l'emancipació juvenil com és l'habitatge. La creació d'una Borsa d'habitatge Jove municipal facilitarà l'accés a la vivenda en règim de lloguer a un preu assequible, afavorint així l'autonomia personal dels beneficiaris.

És objecte doncs d'aquestes bases l'adjudicació en règim de lloguer, d' habitatges cedits a l'ajuntament d'Arbúcies, a fi de poder donar resposta a les necessitats que en aquesta matèria afecten els joves que volen emancipar-se i no disposen dels recursos suficients per a fer-ho.

2.- DESTÍ

Aquests habitatges estan destinats als joves d'Arbúcies que compleixin amb els requisits generals i específics establerts en aquestes bases. Si no es compleixen els requisits establerts a les bases, no podran ser adjudicatariis de l'habitatge de lloguer.

3.- REQUISITS NECESSARIS PER PARTICIPAR EN L'ADJUDICACIÓ

Podran prendre part en el sorteig, aquells sol·licitants que en el moment de fer la sol·licitud compleixin els següents requisits:

- a) Tenir la nacionalitat espanyola o que ostentin NIE vigent concedit a l'Estat Espanyol.
- b) Gaudir de plenes facultats civils i no tenir cap tipus de limitació de la capacitat civil en el moment de l'inici del termini de presentació de sol·licituds, és a dir, tenir plena capacitat d'obrar.
- c) 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.
- d) Que totes les persones que consten a la sol·licitud siguin menors de 30 anys a la data d'inici de recollida de sol·licituds.
- e) Que el preu de lloguer no superi el 35 % dels ingressos de la unitat de convivència (ingressos bruts de l'última declaració presentada). Sobre la declaració de la renda (o documents equivalents) i els ingressos actuals, prevaldran els actuals.

- f) Els ingressos es ponderen únicament en funció del nombre de membres de la unitat de convivència. D'aquesta manera, es fixen els ingressos mínims i màxims per poder participar a la convocatòria:

1. Ingressos mínims bruts:

Es considera el Salari Mínim Interprofessional (SMI) vigent en el moment de la publicació de la convocatòria com als ingressos mínims necessaris per poder participar a la present convocatòria. Segons dades de l'exercici 2021 són:

Ingressos mínims (bruts)

1 membre	2 membres
13.300,00€	21.000,00€

2. Ingressos màxims bruts:

Es considera el topall de 22.000 € anuals bruts com als ingressos màxims a percebre, tal i com també s'establia a la Renda Bàsica d'Emancipació (RBE) regulada pel RD1472/2007.

Ingressos màxims (bruts)

1 membre	2 membres
22.000,00€	31.000,00€

- g) Que cap de les persones que consten a la sol·licitud sigui propietària de cap habitatge. S'exceptua el propietari o copropietari que acrediti de forma fefaent que no pot fer ús del seu habitatge.
- h) Per optar als habitatges és requisit imprescindible no formar part de cap unitat de convivència de més de dos membres atès que aquestes vivendes estan destinades a joves que busquen el primer habitatge.
- i) Que 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).
- j) Totes les persones que consten a la sol·licitud hauran d'obtenir el certificat de penals.

4.- PREU DEL LLOGUER:

A la renda mensual caldrà afegir-hi:

- Despeses de comunitat
- Taxa municipal d'escombraries

Els preus del lloguer s'actualitzaran anualment d'acord amb l' IPC

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

5.1 Informació i presentació de les sol·licituds

Per accedir a un dels habitatges cal acreditar el compliment dels requisits que s'especifiquen al punt 3 d'aquestes normes particulars.

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.

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.

Les sol·licituds, que s'han de presentar en model normalitzat i adjuntant la documentació requerida a l'apartat 6 d'aquestes bases, es poden obtenir presencialment a les oficines municipals o a la pàgina web de l'Ajuntament d'Arbúcies ***arbucies.cat***

Les sol·licituds s'han de presentar a les oficines de l'Ajuntament d'Arbúcies, telèfon 972 86 00 01, o per e-TRAM.

En l'adjudicació dels habitatges no es tindrà en compte l'ordre de presentació de les sol·licituds. La data de presentació servirà, únicament, per assignar un número correlatiu a totes les sol·licituds admeses a efectes del sorteig.

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 3 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

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.

Aquesta llista serà exposada 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

Són motius d'exclusió:

- a) L' incompliment o la manca d'acreditació dels requisits establerts al punt 3 d'aquestes normes.

- b) La falsedat en les dades o en els documents aportats.
- c) Que la sol·licitud estigui integrada per un nombre total de membres que superi la capacitat d'ocupació màxima establerta en el punt 3.h. d'aquestes bases.
- d) La no presentació (o la no acreditació de la presentació) de la declaració de la renda estant obligat tributàriament a presentar-la.
- e) Presentació de la sol·licitud fora de termini.

5.5 Determinació de les persones adjudicatàries

Entre totes les persones sol·licitants admeses, es realitzarà un sorteig públic on es determinaran les persones adjudicatàries. Aquest sorteig es farà davant d'un fedatari públic per donar-ne fe.

5.6 Llista d'espera

Les persones sol·licitants admeses que no hagin resultat adjudicatàries formaran la llista d'espera, que també s'ordenarà mitjançant sorteig.

Aquesta llista d'espera tindrà un any de vigència i servirà per cobrir les eventuais baixes que es produeixin entre els adjudicataris seleccionats conforme l'establert als paràgrafs precedents. 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 requerits 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 en el sorteig seran degudament convocades per tal de formalitzar el corresponent contracte d'arrendament 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. Si en aquest termini la persona adjudicatària no compareix, s'entendrà que desisteix de l'adjudicació perdent la seva condició d'adjudicatari.

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

- a) Certificat d'empadronament de totes les persones que constin a la sol·licitud.
- b) Document d'identitat de totes les persones que constin a la sol·licitud i llibre de família, si s'escau.
- c) Declaració de responsabilitat, inclosa a l'aparat 5 de la sol·licitud, signada per la persona sol·licitant fent constar que l'habitatge sol·licitat constituirà el domicili habitual i permanent, que és la primera vivenda adquirida i que ni el sol·licitant ni cap membre de la unitat de convivència són titulars de cap altre habitatge ni de Protecció oficial ni de renda lliure.
- d) 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.

- e) En el cas de no haver presentat la declaració de la renda caldrà presentar:
 - Certificat d'imputacions de l'any anterior a la convocatòria.
- f) En cas de persones beneficiàries de prestacions o pensions, certificats o resolucions que acreditin la percepció d'una pensió o prestació emès per l'INSS o per l'òrgan gestor que en detalli l'import i el període de cobrament.
- g) 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.
- h) Certificat de penals de totes les persones que constin a la sol.licitud.

7.- CONDICIONS DEL CONTRACTE DE LLOGUER

- a) 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.
- b) La durada màxima del contracte serà de tres anys.
- c) El preu de l'arrendament inclou només el lloguer de l'habitatge.
- d) Les despeses de comunitat (serveis de neteja, llum comunitària, assegurança...), taxa d'escombraries i la contractació dels subministres, seran sempre a càrrec de l'adjudicatari.
- e) Serà d'obligatorietat contractar les assegurances de Responsabilitat Civil i de Cobertura de les rendes impagades per part de l'adjudicatari.
- f) El pagament dels rebuts de lloguer serà mensual, dins els 5 primers dies de cada mes, i estarà domiciliat en una entitat bancària.
- g) La renda mensual s'actualitzarà anualment segons l'IPC.
- h) 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.
- i) La fiança respondrà a possibles desperfectes, impagaments, etc, ocasionats pel llogater.
- j) 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.
- k) 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.

- l) 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.
- m) No obstant, 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.
- n) 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.
- o) Està totalment prohibit rellogar o llogar parcialment o cedir l'habitatge.
- p) 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.
- q) Les dades personals comunicades a l'Ajuntament per tots els participants en el procés d'adjudicació d'habitatges de lloguer 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.
- r) El fet de concórrer al present procés d'adjudicació d'habitatges de lloguer comporta, implícitament, l'acceptació plena de les bases que el regeix.
- s) Són causes de rescissió del contracte:
 - 1. L'incompliment de qualsevol de les condicions fixades en aquest Reglament. En aquests casos, l'ajuntament, en qualsevol moment que constati la falsedat esmentada, podrà resoldre immediatament el contracte.
 - 2. Que a l'habitatge resideixin persones diferents de l'adjudicatari o de les persones a les que es refereix la convocatòria.
 - 3. En el cas que els ingressos del sol·licitant esdevinguin superiors al màxim establert a la convocatòria, l'ajuntament garanteix la continuïtat del contracte, no obstant, en aquests casos no serà possible efectuar cap pròrroga del termini contractual en curs.
 - 4. L'incompliment de les normes que fixi la comunitat de propietaris.
 - 5. La realització de danys causats voluntàriament o la realització d'obres no consentides per part de l'ajuntament.
 - 6. L'incompliment del pagament de les quotes de la renda i/o les despeses relacionades en el punt 4.
 - 7. L'incompliment reiterat de les normatives de convivència i/o salubritat pública.

Si es dona qualsevol d'aquestes circumstàncies, el contracte quedarà rescindit 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.

- t) 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.
- u) Així mateix, 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.
- v) En els casos en què finalitzi en contracte i l'adjudicatari o unitat de convivència no abandoni l'habitatge, l'ajuntament iniciarà un expedient sancionador amb una multa de 3000€.
- w) 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 un nou procediment o convocatòria.

8.-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.
- Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge