



BASES PER L'ADJUDICACIÓ HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER A L'IMMOBLE DE LA COLÒNIA ESPONA

Destí dels habitatges

Aquests habitatges estan destinats als ciutadans/es de Sant Joan de les Abadesses, inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial del Consell Comarcal del Ripollès, que compleixin amb la normativa vigent aplicable pels habitatges amb protecció oficial i els requisits generals i específics establerts en aquestes bases.

Veure annexe I – Documentació a presentar per a la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial del Consell Comarcal del Ripollès.

Característiques dels Habitatges:

- 1) HABITATGES ADAPTATS (7 habitatges)
Disposaran dels espais necessaris que fan parcialment apte per a persones amb mobilitat reduïda.
Habitatge PB 1 : Està format per un distribuïdor, un rebedor, un bany, un menjador – sala d'estar – cuina i una habitació doble. La superfície útil resultant és inferior a 50 m²
Habitatge PB 4 : Està format per un distribuïdor, sala d'estar - menjador, cuina, dues habitacions dobles i un bany. La superfície útil resultant és inferior a 70 m².
Habitatge PB 5 : Està format per un distribuïdor, un bany, un menjador – sala d'estar – cuina i una habitació doble. La superfície útil resultant és inferior a 45 m²
Habitatge PP 1 : Està format per un distribuïdor, un rebedor, sala d'estar-menjador-cuina, una habitació doble i un bany. La superfície útil resultant és inferior a 50 m².
Habitatge PP 4 : Està format per un distribuïdor, un bany, un menjador – sala d'estar, una cuina i dues habitacions dobles. La superfície útil resultant és de 65 m².
Habitatge PP 10 : Està format per un distribuïdor, un bany, un menjador – sala d'estar, una cuina i dues habitacions dobles. La superfície útil resultant és inferior a 65 m².
Habitatge PP 13 : Està format per un distribuïdor, un bany, un menjador – sala d'estar, una cuina i dues habitacions dobles. La superfície útil resultant és de 60 m².
- 2) HABITATGES AMB 2 HABITACIONS (6 habitatges)
Estaran formats per sala d'estar-menjador-cuina, dues habitacions dobles i un bany. La superfície útil és inferior a 70,00 m².
- 3) HABITATGES AMB UNA HABITACIÓ (15 habitatges)
Estaran formats bàsicament per un rebedor, una sala conjunta que agruparà la sala d'estar, el menjador i la cuina, una habitació doble i un bany. Aquesta tipologia d'habitatge tindrà una superfície útil inferior a 45,00 m².



Superfícies i preus dels habitatges(*)
PLANTA BAIXA

PORTA	SUP. UTIL	RENDA	SERVEIS	IBI	TOTAL
1	48,00	328,46	33,49	28,30	390,25
2	57,05	390,39	39,89	33,70	463,98
3	42,25	289,11	28,84	24,36	342,31
4	66,15	452,66	45,15	38,15	535,96
5	44,30	303,14	29,39	24,83	357,36
6	48,95	334,96	34,43	29,14	398,53
7	48,50	331,88	34,29	28,98	395,15
8	41,45	283,64	27,73	23,43	334,80
9	64,65	442,40	44,35	37,47	524,22
10	43,85	300,06	29,44	24,88	354,39
11	59,90	409,89	41,66	35,20	486,75
12	58,20	398,26	40,52	34,24	473,03

PLANTA PRIMERA

PORTA	SUP. UTIL	RENDA	SERVEIS	IBI	TOTAL
1	46,30	316,83	32,38	27,36	376,57
2	57,05	390,39	39,86	33,68	463,93
3	42,25	289,11	28,81	24,34	342,26
4	65,10	445,48	44,60	37,68	527,75
5	40,25	275,43	26,43	22,33	324,18
6	38,95	266,53	25,68	21,70	313,91
7	38,85	265,85	25,76	21,77	313,38
8	38,90	266,19	25,73	21,74	313,67
9	39,40	269,61	26,43	22,33	318,37
10	62,30	426,32	43,02	36,35	505,68
11	43,85	300,06	29,39	38,88	368,33
12	59,85	409,55	41,72	35,25	486,51

*Els preus detallats són el resultat de l'aplicació del preu mòdul vigent, en el cas de la seva variació, les rendes seran objecte de regularització.

**A la renda caldrà afegir la part corresponent de les despeses comunitàries, en proporció a la superfície útil de cada habitatge. Formen part d'aquestes despeses, entre altres, les despeses generals i de manteniment de l'edifici, tributs, subministraments, neteja, etc.



Els consums derivats de les instal·lacions centralitzades (aigua calenta sanitària i calefacció) seran facturats a part d'acord amb els consums individuals.

Normativa o règim jurídic aplicable

Promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer a 25 anys acollida al Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 i al Decret 13/2010. Els contractes de lloguer estaran sotmesos a la seva pròpia normativa reguladora dels habitatges de protecció oficial i a la Llei d'Arrendaments Urbans.

Les condicions d'accés, el preu del lloguer i els ajuts percebuts pel promotor venen determinats per la normativa d'habitatge protegit esmentada anteriorment.

La renda anual màxima inicial serà del 3,5% del preu màxim de referència, respectivament (art. 14.1 del Decret 244/2005, de 8 de novembre).

Requisits generals i específics

Per poder accedir a un dels habitatges d'aquesta promoció caldrà que els sol·licitants reuneixin els següents requisits generals i específics que a continuació s'indiquen:

Requisits generals

1.- Registre: estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Consell Comarcal del Ripollès.

2.- Nacionalitat: ser de nacionalitat espanyola, de qualsevol dels Estats membres de la Unió Europea o bé, tenint qualsevol altra nacionalitat, estar en possessió de permís de residència concedit per l'Estat Espanyol vigent durant tot el procés d'adjudicació.

3.- Residència: el sol·licitant haurà d'acreditar el seu empadronament al municipi de Sant Joan de les Abadeses durant un període mínim de 2 anys, encara que aquest període no sigui de forma contínua. També hi podran accedir aquelles persones majors de 60 anys que tinguin algun fill/a que porti un mínim de 2 anys empadronat al municipi de Sant Joan de les Abadeses. L'habitatge es destinarà a residència habitual i permanent.

4.- Patrimoni:

a) els sol·licitants no poden ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre un habitatge subjecte a protecció pública, excepte que l'habitatge esdevingui inadequat de forma sobrevinguda per a les seves circumstàncies personals o familiars i sempre que es garanteixi que no posseeix simultàniament més d'un habitatge protegit.

b) els sol·licitants no poden ser titulars d'un habitatge lliure, excepte que se li hagi privat del seu ús per causes no imputables a la persona interessada. En cap cas hi podran accedir els titulars d'un habitatge o d'un dret sobre un habitatge que tinguin un valor superior al 40% del preu de l'habitatge que es vol adquirir. Aquest valor es determinarà d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials. Aquest valor s'eleva fins al 60%, en els següents supòsits: persones de més de 65 anys, dones víctimes de violència de gènere, víctimes de terrorisme, famílies nombroses, famílies monoparentals amb fills, persones dependents, o amb discapacitat oficialment reconeguda, i les famílies que les tinguin al seu càrrec i persones separades o divorciades al corrent del pagament de les pensions per aliments i compensatòries, si s'escau.



c) Aquestes limitacions no són aplicables en el supòsit d'habitatges en règim de lloguer promoguts per persones o entitats promotores socials destinats a persones de més de 65 anys, o a persones amb mobilitat reduïda que no puguin adaptar el seu habitatge, sempre que l'habitatge del que siguin propietaris sigui ofert en cessió a una administració pública, a una entitat que en depengui o a qualsevol de les borses de mediació per al lloguer social o de lloguer jove.

5.- Ingressos màxims per unitat de convivència:

<http://www.registresolicitants.cat/registre/paginas/pagina.jsp?idPagina=11>

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres
<u>Zona C</u>	39.077,62	40.286,21	42.018,95	42.168,58

6.- Capacitat econòmica: El sol·licitant haurà d'acreditar que disposa de capacitat econòmica per fer front al pagament del lloguer i les altres despeses, per la qual cosa, el lloguer (renta més resta de conceptes del rebut, despeses generals i tributs) no podrà excedir del 35% de les rentes netes de la unitat de convivència.

7.- Morositat: no haver estat sotmès a procediments sancionadors, de resolució o reclamació de quantitats relacionats amb l'ús d'un habitatge social com a residència.

Requisits Específics

A) HABITATGES AMB 2 HABITACIONS

- 1.- Edat: El sol·licitant ha de tenir 60 anys o més en el moment d'inici del procés d'adjudicació.
- 2.- Unitat de convivència: El sol·licitant ha de tenir una unitat de convivència de 2 o més membres.

B) HABITATGES AMB UNA HABITACIÓ

- 1.- Edat: El sol·licitant ha de tenir 60 anys o més en el moment d'inici del procés d'adjudicació.
- 2.- Unitat de convivència: El sol·licitant ha de tenir una unitat de convivència d'un membre.

C) HABITATGES ADAPTATS

- 1.- Edat: El sol·licitant ha de tenir 60 anys o més en el moment d'inici del procés d'adjudicació.
- 2.- Tindran prioritats els sol·licitants que acreditin tenir un grau de dependència i/o un grau d'invalidesa i/o un grau de disminució, però amb autonomia suficient per poder viure sol i realitzar les activitats bàsiques de la vida quotidiana sense la necessitat d'una tercera persona. Aquesta darrera condició caldrà acreditar-la amb un informe de serveis socials.
- 3.- Unitat de convivència: Vindrà determinada pel nombre d'habitacions de què disposi l'habitatge, seguint el criteri fixat en aquest mateix punt.



Sistema d'adjudicació

Aquest sistema regula l'adjudicació d'aquells pisos que quedin buits a partir de l'aprovació de les presents bases, ja sigui per defunció, per renúncia o per rescissió de contracte de l'anterior adjudicatari.

Només podran ser adjudicataris dels pisos aquells sol·licitants que estiguin inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial del Consell Comarcal del Ripollès, que compleixin amb la normativa vigent aplicable pels habitatges amb protecció oficial i els requisits generals i específics establerts en aquestes bases.

Les característiques físiques dels sol·licitants i el nombre de membres de la unitat de convivència seran els dos elements que determinaran el tipus d'habitatge al qual poden accedir els sol·licitants.

Els sol·licitant que visquin sols únicament podran accedir als habitatges d'una sola habitació.

Els sol·licitant que formin part d'una unitat de convivència composta de dos membres únicament podran accedir als habitatges de dues habitacions.

Els sol·licitants que acreditin patir una minusvalia física únicament podran accedir als habitatges adaptats. En funció del nombre de membres que composin la unitat familiar podran accedir als habitatges d'una o dues habitacions, seguint el criteri anteriorment fixat.

El criteri que prevaldrà a l'hora de ser adjudicatari de l'habitatge serà el d'antiguitat en la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit.

Informació pública

Les bases estaran a disposició dels interessats a l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses i a la web: www.santjoandelesabadesses.cat

Presentació de sol·licituds

Les sol·licituds es poden obtenir i presentar a l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

Les sol·licituds s'han de presentar adjuntant tota la documentació que figura a la relació de documents a presentar a l'annexe I de les presents bases.

Condicions de l'adjudicació

1) La durada del contracte és per 5 anys i es podrà prorrogar per igual període de 5 anys de forma successiva.

A la finalització de la durada del contracte inicial o, de cadascuna de les seves prorrogues, la nova renda quedarà fixada per l'import superior que resulti bé per l'aplicació del mòdul vigent en aquell moment pels habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, o bé per la renda actualitzada que procedeixi conforme al índex general de preus al consum.



2) El rebut del lloguer estarà format per la renda, despeses comunitaries (generals i de manteniment de l'edifici, serveis i tributs, etc) i els consums individuals.

El pagament del rebuts de lloguer serà mensual, dins el 5 primers dies de cada mes, i estarà domiciliat en una entitat bancària.

A partir del primer any de vigència del contracte, s'aplicarà anualment sobre la renda l' IPC resultant del còmput nacional. Sobre la resta de conceptes s'aplicaran els increments corresponents a cada exercici.

El concepte de tarifa de serveis serà el sumatori del cost real de les despeses dels serveis específics de repercussió general i individual, si s'escau.

3) En el moment de la signatura del contracte s'ha de dipositar la fiança legal obligatòria equivalent a una mensualitat de la renda. La propietat podrà demanar una garantia addicional, a la fiança legal obligatòria, consistent en un finançament de caràcter personal i solidari d'una tercera persona (familiars o altre) en els casos que ho estimi necessari, un cop analitzada la documentació aportada pel sol·licitant.

La fiança legal obligatòria i el finançament, en el seu cas, es mantindran vigents, sense cap excepció per cap concepte, fins a la extinció del contracte.

Obligacions que assumeix l'adjudicatari

1) Estar localitzable i, per tant, mantenir actualitzades les dades personals proporcionades en la sol·licitud i assistir puntualment a les cites convocades per la propietat.

2) Demostrar i facilitar la comprovació del compliment dels requisits de la sol·licitud i presentar tota la documentació necessària per al contracte, abonant anticipadament les despeses originades per la comprovació del compliment dels requisits, en el termini màxim de 10 dies a partir del seu requeriment.

3) Comunicar a la propietat les persones que viuran a l'habitatge, les quals constaran en el contracte d'arrendament. La residència en l'habitatge d'alguna persona no autoritzada donarà lloc a la resolució del contracte d'arrendament.

4) Complir les obligacions contractuals.

5) Destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i en cap cas destinar-lo a segona residència o a un altre ús. L'arrendatari haurà d'ocupar en el termini màxim de tres mesos des de al formalització del contracte. En cas d'absentar-se del habitatge per un període superior a una setmana, tindrà que comunicar-ho i la no ocupació efectiva de l'habitatge durant tres mesos o mes, donarà lloc a la rescissió del contracte a menys que no s'hagi justificat i autoritzat amb caràcter previ.

6) L'arrendatari, així com cadascuna de les persones que convisquen a l'habitatge autoritzaran al Consell Comarcal del Ripollès i a l'empresa CEVASA a la comprovació de les dades necessàries per l'adjudicació de l'habitatge davant els organismes públics.



L' incompliment de les obligacions suposarà la pèrdua automàtica de l'adjudicació o la resolució del contracte.

ANNEXE I

DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PER A LA INSCRIPCIÓ AL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL DEL CONSELL COMARCAL DEL RIPOLLÈS.

- 1) Sol·licitud degudament emplenada i signada per totes les persones que integren la unitat de convivència i que siguin majors d'edat.
- 2) Declaració responsable del sol·licitant i dels membres de la unitat de convivència degudament signada.
- 3) Fotocòpies del DNI i NIE.
- 4) Fotocòpia del llibre de família o document acreditatiu de la convivència o parella estable.
- 5) Certificat d'empadronament amb indicació de la data d'alta.
- 6) Documentació acreditativa dels ingressos de la unitat de convivència (declaració de la renda, certificats d'ingressos, etc.).
- 7) En el cas de persones amb discapacitat física, hauran d'aportar els documents que acreditin aquesta discapacitat.

Els models de la sol·licitud i la documentació esmentada es troba a:

<http://www.registresolicitants.cat/registre/paginas/pagina.jsp?idPagina=11>