

BASES PER A L'APROVACIÓ DELS CRITERIS I PROCEDIMENT PER ACCEDIR ALS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER UBICATS AL CARRER ESGLÉSIA, 24 DESTINATS A USUARIS DELS SERVEIS SOCIALS MUNICIPALS.

OBJECTE

Són objecte de les presents bases regular les condicions i requisits per a l'adjudicació de habitatges destinades a persones amb greus dificultats econòmiques per accedir a l'habitatge.

Els habitatges objecte de la present convocatòria es troben ubicats al c/ Església, 24 de Castelldefels i les seves característiques estan detallades en l'**annex 1**.

REQUISITS PER ACCEDIR ALS HABITATGES

Per a garantir la màxima transparència del procés, al menys un dels sol·licitants haurà de reunir els requisits següents:

- 1.-Estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit de Catalunya.
 - 2.-Tenir expedient obert en Serveis Socials Bàsics municipals amb una valoració social de bon pronòstic a curt o mig termini, amb una antiguitat mínima de sis mesos.
 - 3.- La composició familiar ha de ser de com a mínim dues persones, una de les quals ha de ser igual o major de 18 anys . En el cas que de dues persones sol·licitants una sigui menor d'edat, l'altre haurà de demostrar documentalment que n'és el pare, la mare (amb el Llibre de Família), el tutor/a legal o la seva guarda o custòdia assignada per una autoritat competent.
 - 4.- En cas de sol·licitants desocupats hauran d'estar inscrits a l'Oficina de Treball de la Generalitat (SOC) que correspongui i a Promoció Econòmica Municipal "La Guaita".
 5. Que ni la persona sol·licitant, ni els membres del nucli familiar que conviuen amb ell/es, siguin propietaris de ple domini o usufructuaris de cap altre habitatge, llevat que se n'hagi perdut l'ús com a conseqüència d'una situació de separació matrimonial legal o de fet, per avalar familiars directes o altres circumstàncies que puguin ser degudament acreditades.
 6. No haver estat desnonat per impagament tres o més vegades de l'habitatge en els últims 2 anys.
 - 7.- Igualment, tindran dret a estar incloses aquelles persones que de manera imminent hagin de veure's privades del seu habitatge habitual en virtut de la formalització d'un lloguer social directament amb l'entitat bancària.
- També aquelles persones que viuen de lloguer i, per raó de baixos ingressos, presenten greus dificultats per mantenir aquest habitatge amb alt risc de causar impagaments.
- 8.- No disposar d'ingressos econòmics suficients per atendre les necessitats d'allotjament a preu de mercat.

Es consideren en aquesta situació les unitats familiars que obtinguin ingressos mínims equivalents a la pensió no contributiva (5.122 euros anuals) i no superiors a l'IRSC de l'any vigent (**veure taula apartat Condicions ingressos econòmics**).

9.- Ésser de nacionalitat espanyola, nacional de qualsevol dels Estats membres de la Unió Europea o de qualsevulla altra nacionalitat amb permís de residència vigent.

10.- Acreditar la residència continuada d'almenys un membre de la unitat familiar, mitjançant l'empadronament, en el municipi de Castelldefels, en els darrers 3 anys immediatament anteriors a la data de sol.licitud. També podran ser peticionaris les persones que acreditin que dins dels darrers deu anys des de la data de la sol.licitud, n'han residit 5 anys en el municipi.

11. Que en cap cas hagin rebutjat l'oferta laboral d'un pla d'ocupació.

12. No haver estat en els darrers 5 anys beneficiari d'un habitatge de protecció oficial de titularitat municipal.

13. No haver estat "morós voluntari" d'un habitatge en una promoció de titularitat municipal.

14. No tenir antecedents de manca de convivència coneguts amb la comunitat de veïns i veïnes on s'ha residit anteriorment.

15.- Acomplir els compromisos que contempli el contracte de lloguer.

16. El incompliment dels compromisos adquirits es podran prendre mesures com:

- a. Perdre l'opció a utilitzar l'habitatge concedit.
- b. Perdre el dret d'accés a ajudes o prestacions de serveis que es puguin atorgar per part de l'Ajuntament de Castelldefels.

17. Estar al dia en el pagament dels tributs i/o qualsevol altre deute municipal.

També hi podran accedir aquelles persones amb deutes en el tributs municipals que tinguin un pla de pagament i hi hagi constància fefaent del seu compliment.

Si la/s persona/es sol.licitants no es troba/en al corrent de pagament o no ha/n complert amb el pla de pagament acordat, podrà/n, igualment, sol.licitar un habitatge dels aquí descrits; aquest fet, no obstant, li comportarà una resta de punts en la valoració total del seu expedient, tal com s'indica en l'annex 2.

CONDICIONS D'INGRESSOS ECONÒMICS

Les persones beneficiàries no han de disposar de mitjans econòmics suficients per atendre les necessitats d'allotjament en el mercat lliure de lloguer.

Es consideren en aquesta situació les unitats familiars que obtinguin ingressos mínims equivalents a la pensió no contributiva (5.122,60 anuals) i no superiors a l'IRSC de l'any vigent, segons els paràmetres indicats a la taula següent:

IRSC ANUAL ZONA A (any 2013)

2 membres	3 membres	4 membres o més
10.247,62 euros	10.688,38 euros	11.044,65 euros

CONDICIONS DELS CONTRACTES DE LLOGUER

1.- L'arrendament s'atorga per un termini d'un any, a comptar des de la data de signatura del contracte d'arrendament, prorrogable anualment fins un màxim de 3 anys sempre que l'adjudicatari compleixi amb les condicions establertes en aquestes bases, en el contracte d'arrendament i en la normativa vigent. L'arrendatari haurà de comunicar a l'arrendador amb una antelació mínima de 2 mesos la necessitat o voluntat de deixar l'habitatge abans del termini de finalització del contracte de lloguer o de qualsevol de les seves pròrrogues.

2.- La renda inicial serà com a màxim la de 350€ mensuals, incloses les despeses de comunitat.

Anualment, es revisarà la renda en funció de l'actualització del IPC de Catalunya.

Igualment, es revisarà la situació econòmica dels beneficiaris, abans de procedir, en el seu cas, a la pròrroga del contracte. No obstant això, en qualsevol moment, d'ofici o a instància de part, es podrà revisar aquesta situació, en el cas que el beneficiari hagi vingut a millor o pitjor fortuna.

El pagament de l'IBI i altres tributs o gravàmens aniran a càrrec de Castelldefels Projeccions, S.A.

3.- Destinar l'habitatge exclusivament a residència habitual i permanent. Les persones adjudicatàries disposen d'un termini d'un mes per ocupar l'habitatge un cop signat el contracte d'arrendament.

4.- Els serveis d'aigua, gas, electricitat i telèfon, aniran a compte del llogater que els haurà de contractar a càrrec seu amb les empreses subministradores.

Seràn també a compte seu l'adquisició i reparació dels comptadors corresponents, les despeses de conservació de les instal·lacions dels subministraments i el cost de les modificacions que s'hi hagin de fer per determinació de les companyies subministradores, organisme o autoritat competent.

5.- L'habitatge ha d'estar ocupat per la unitat convivencial sol·licitant.

L'arrendatari no podrà cedir ni sotsarrendar a tercers, ni totalment ni parcial, l'habitatge objecte del contracte d'arrendament.

6.- Les persones ocupants de l'habitatge, durant tota la durada del contracte, han de tenir vincles de consanguinitat fins a tercer grau, i hauran de complir tot allò que faci referència i sigui pertinent en aquest context al que s'estableix en el Decret 141/2012, del 7 d'abril, sobre els requisits mínims d'habitabilitat en el edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.

7.- L'arrendatari haurà de respectar les normes mínimes de convivència i respecte envers la resta de veïns. L'incompliment d'aquest apartat per part del titulars del contracte i/o de qualsevol membre de la unitat familiar, pot donar lloc a la suspensió o extinció del contracte de lloguer.

8.- L'arrendatari haurà de conservar la finca en l'estat en el que la rep durant tot el temps de durada del contracte i retornar-ho en el mateix ser i estat que ho rep. Les petites reparacions que exigeixi el desgast per l'ús ordinari del mateix, seran de càrrec de l'arrendatari. Així mateix seran a càrrec seu les reparacions dels deterioraments que li siguin imputables.

9.- L'arrendatari no podrà realitzar sense el consentiment de l'arrendador, expressat per escrit, cap tipus d'obra, i més particularment aquelles que modifiquin la configuració de l'habitatge o dels accessoris.

10.- Per a garantir el compliment íntegre de totes les obligacions legals o pactades derivades del contracte d'arrendament, el dia de la signatura de l'esmentat contracte l'arrendatari haurà de dipositar la quantitat corresponent a una mensualitat de la renda en concepte de fiança legal obligatòria, a més de la renda del mes en curs.

SOL·LICITUDS I DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR

Les sol·licituds es faran mitjançant el model que se'ls facilitarà als interessats, degudament emplenat, i aniran acompanyades de la documentació exigida per acreditar cadascuna de les situacions generals i particulars d'accés al sorteig en les seves diferents fases.

No s'admetrà cap sol·licitud que no porti la documentació completa i no vagi signada per la persona interessada.

La documentació a presentar és:

- Resolució favorable de l'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya.
- Certificat d'empadronament amb data d'antiguitat, on figurin totes les persones membres de la unitat familiar.
- Permís de residència vigent, en el seu cas.
- Documentació que acrediti estar al dia del pagament dels tributs municipals, en el seu cas.
- Declaració de renda de l'any 2013 dels membres de la unitat familiar a partir de 18 anys, o certificat d'imputacions o nòmines o justificacions de les pensions emeses per l'administració competent.

Si la situació econòmica en el moment de la petició és diferent a la de l'any anterior, s'ha de presentar declaració jurada de la persona sol·licitant on consti la nova situació i s'adjunti la documentació que així ho acrediti.

- Informe de vida laboral
- Per a les persones aturades, document acreditatiu d'inscripció al Servei d'Ocupació de Catalunya (SOC) i a l'Oficina de Promoció Econòmica Municipal "La Guaita".
- Les persones aturades hauran de presentar document on consti que no han rebutjat l'oferta laboral d'un Pla d'Ocupació al municipi.

INFORMACIÓ PÚBLICA

Es donarà publicitat a aquestes bases mitjançant carta adreçada als usuaris que tinguin expedient obert en els Serveis Socials Bàsics municipals amb una valoració social de bon pronòstic a curt o mig termini, amb una antiguitat mínima de sis mesos.

Les bases estaran a disposició de les persones interessades al Taulell d'Anuncis de l'Ajuntament i de l'Oficina Local d'Habitatge de Castelldefels en horari d'oficina (Passeig de les Caramelles, 2).

També es podran consultar a la web de l'Oficina Local d'Habitatge de Castelldefels (www.olhcastelldefels.com)

ADMISSIÓ DE SOL.LICITUDS

La validació de la documentació aportada pels sol·licitants i la baremació dels expedients es portarà a terme per part de una Comissió que estarà formada per les següents persones: el cap i un/una tècnic/a dels Serveis socials municipals i la cap i una tècnica de l'Oficina Local d'Habitatge de Castelldefels.

Serà el Consell d'Administració de Castelldefels Projeccions, S.A l'òrgan encarregat d'aprovar l'admissió i valoració de tots els expedients que compleixin els requisits aquí establerts i qui garantirà la igualtat de tots els sol·licitants que compleixin els esmentats requisits.

El fet de concórrer al present procés d'adjudicació d'aquests habitatges de lloguer comporta implícitament l'acceptació plena de les bases que el regeix. Totes les qüestions no regulades en les presents Bases seran resoltes per l'òrgan encarregat de les admissions de les sol·licituds.

Davant de possibles dubtes en la interpretació d'aquestes Bases prevaldrà el criteri de l'esmentat òrgan.

PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'assignació dels habitatges es farà per ordre de puntuació obtinguda per l'aplicació del barem (consultar annex 2).

L'ordre serà de major a menor puntuació i tindran prioritat les persones amb més puntuació.

En cas d'empat a punts, es farà un sorteig entre les persones amb igualtat de puntuació, davant la Secretaria de l'Ajuntament o persona en qui delegui.

El lloc i data per a l'adjudicació dels habitatges es comunicarà per escrit a les persones admeses, a l'adreça que han fet constar a la sol·licitud.

També es farà públic a la web de l'Oficina Local d'Habitatge de Castelldefels (www.olhcastelldefels.com)

Es crearà la llista de reserva per a possibles adjudicacions posteriors.

MECÀNICA DE L'ADJUDICACIÓ :

1.- Es cridarà a les persones per ordre de la puntuació obtinguda, per escollir habitatge. Podran escollir d'acord amb les característiques de l'habitatge i les necessitats de la unitat familiar. En aquest sentit, els habitatges de 3 dormitoris restaran reservats per les unitats familiars compostades per 5, 6 o 7 membres i els de 2 dormitoris per a unitats familiars de fins a 4 membres.

2- En cas d'empat a punts, en el mateix moment es procedirà a fer un sorteig entre les persones empatades per establir l'ordre per escollir habitatge.

Així successivament, per rigorós ordre de puntuació, fins a completar una llista amb tots els sol·licitants admesos.

Aquesta llista servirà per les adjudicacions i per possibles substitucions en cas renúncia d'alguna persona adjudicatària.

En cas d'absència injustificada de la persona adjudicatària o del seu representant, autoritzat mitjançant escrit amb signatura original i el DNI original de l'adjudicari, s'entendrà que renuncia a l'adjudicació i traspasa el dret a escollir a la següent persona adjudicatària, seguint rigorosament l'ordre de sortida en el sorteig, i així successivament al següent fins a una adjudicació.

CONDICIONS DE L'ADJUDICACIÓ

S'hauran de respectar les condicions generals següents:

a) Aquells/es sol·licitants que accedeixin als habitatges hauran de destinar-los a domicili habitual i permanent i ocupar-los per l'adjudicatari/ària en el termini d'un mes a partir del lliurament de les claus. Aquesta obligació s'estén a tots/es els membres de la unitat familiar que hagin servit de base per participar en la selecció i adjudicació.

b) Tots els requisits per accedir a un habitatge d'aquesta promoció hauran de complir-se durant tot el procés de l'adjudicació, des de la presentació de la sol·licitud fins a la signatura del contracte de lloguer.

FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER

Els/les adjudicatari/àries estaran obligats a la formalització del contracte de lloguer, en el termini de **15 dies** hàbils d'haver rebut la notificació de CASTELLDEFELS PROJECCIONS S.A de l'adjudicació corresponent.

DESPESES

En el moment de la signatura del contracte de lloguer, els/es adjudicatari/àries hauran d'abonar la renda corresponent al mes en curs i un mes addicional en concepte de fiança legal obligatòria.

RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

El falsejament de les dades recollides a la documentació o l' incompliment d'alguna de les condicions establertes en aquestes bases donarà lloc a l'exclusió en la selecció i/o sorteig o a la nul·litat de l'adjudicació.

INFORMACIÓ ADDICIONAL

Els/les sol·licitants pel fet de presentar el FULL DE SOL·LICITUD, apoderen i faculten a l'AJUNTAMENT DE CASTELLDEFELS I A CASTELLDEFELS PROJECCIONS, S.A per tal de :

- Comprovar que compleixen amb els requisits exigits a efectes d'empadronament, possessió d'habitatges i deutes amb el municipi, pels casos de sol·licituds que ho requereixen.
- Exposar i publicar el seu nom i cognoms a la llista de participants i adjudicataris que s'exposaran al taulell d'anuncis de l'Ajuntament de Castelldefels i de l'Oficina Local d'Habitatge i a la seva pàgina web (www.olhcastelldefels.com)
- Les dades personals, així com la documentació que porti el licitador/a, i les informacions addicionals que rebí PROJECCIONS S.A per motiu del present sorteig, només s'utilitzaran per a aquesta finalitat i, si s'escau, per efectuar tramitacions davant les administracions i entitats competents.

ANNEX 1

EDIFICI CARRER ESSLÉSIA ,24

TIPOLOGIA DELS HABITATGES

Porta 1a	dorm. 2	Sup. 60,97m²
Porta 2a	dorm. 3	Sup. 78,00m²
Porta 3a	dorm. 2	Sup. 69,88 m²

ANNEX 2

criteris i barem de puntuació

Les persones que compleixin els requisits d'admissió establerts a les bases es puntuaran a partir dels criteris següents :

Criteris i Puntuacions

A).-Circumstàncies familiars i personals:

1. Sol·licitants amb persones a càrrec: (Fins a un màxim de 6 punts).

- 1.1. Per cada menor de 16 anys: 1 punts
- 1.2. Per cada menor entre 17 i 18 anys escolaritzat..... 1 punts
- 1.3. Monoparentals..... 3 punts
- 1.4. Per cada persona major de 65 anys..... 1 punt

2. Sol·licitants amb persones amb discapacitat i/o dependència: (Fins a un màxim de 6 punts).

- 2.1. Per cada persona entre 33-64 % i/o Grau 1 de dependència: 1 punts
- 2.2. Per cada persona entre 65-74 % i/o Grau 2 de dependència 3 punts
- 2.3. Per cada persona >75 % i/o Grau 3 de dependència5 punts

B) Circumstàncies d'habitatge:

- 1. Quan està fixada data de llançament/desnonament de l'habitatge habitual per un procediment judicial d'impagament.....6 punts
- 2. Quan no es disposa d'habitatge propi, per un llançament/desnonament produït amb anterioritat i la família viu en un infrahabitatge, acollida, rellogada o anàlogues circumstància.....5 punts
- 3. Altres dificultats d'accés a un habitatge digne i a un preu assequible.....4 punts

C) Circumstàncies socials:

- 1. Expedient obert a Serveis Socials Bàsics: 12 punts com a màxim (per a realitzar l'atorgament de punts es tindran en compte tots els aspectes recollits a l'expedient (pla de treball, DGAIA, violència de gènere, drogodependències..).

D) Altres circumstàncies:

Tal com s'indica en les Bases que regeixen el procediment per l'adjudicació d'aquests habitatges, el fet de tenir pendent el pagament de qualsevol taxa, impost o tribut municipal comportarà una resta de 2 punts sobre el total de punts obtinguts a la valoració de l'expedient.

El/s sol·licitant/s que es trobi/n actualment en situació il·legal d'habitatge podrà/n participar en el procediment d'adjudicació que es regula en aquestes Bases però aquest fet li comportarà/n una resta de 4 punts sobre el total dels obtinguts a la valoració de l'expedient.

ANNEX 3

NORMES D'ÚS DELS HABITATGES LLOGATS

Tots els usuaris dels habitatges objecte d'adjudicació han d'observar una conducta basada en el mutu respecte i tolerància, les normes mínimes de comportament, que s'expressen a continuació, han de permetre als veïns respectar-se i entendre's entre ells.

Capítol 1.- NORMES DE CONVIVÈNCIA.

1. Queda terminantment prohibit utilitzar els serveis i elements comuns de forma contrària al seu destí.
2. El trencament o deteriorament d'un element comú, per ús indegut o contrari a la seva destinació, donarà lloc a l'exigència econòmica de l'import de la factura de reparació d'aquest element comú.
3. Es prohibeix llançar deixalles des de les finestres i terrasses (per exemple, espolsar estovalles o catifes).
4. Queda prohibit desenvolupar activitats que produeixin sorolls i molèsties als veïns de les 10 de la nit fins a les 8 del matí.
5. Queda prohibit jugar a les zones comunes o realitzar qualsevol altra activitat que generi soroll i/o pugui molestar als veïns.
6. Respectar les dependències privades i comuns.
7. Realitzar la neteja de l'escala segons els torns establerts per la comunitat de veïns si fos el cas.
8. Tenir cura de l'habitatge i de les zones comunes, responent dels desperfectes que s'hagin pogut ocasionar a les mateixes per un ús inadequat.
9. Respectar qualsevol altra norma que, en atenció a les circumstàncies que concorrin a cada cas concret, s'estableixi expressament.

Capítol 2.- NORMES A SEGUIR PELS PROPIETARIS D'ANIMALS.

No es permetrà la tinència d'animals als habitatges. El incompliment d'aquesta norma serà causa de resolució del contracte de lloguer.