

BASES PARA LA APROBACIÓN DE LOS CRITERIOS Y PROCEDIMIENTO PARA ACCEDER A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER UBICADOS EN CALLE ESGLÉSIA, 24 DESTINADOS A USUARIOS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES.

OBJETO

Son objeto de las presentes bases regular las condiciones y requisitos para la adjudicación de viviendas destinadas a personas con graves dificultades económicas para acceder a la vivienda.

Las viviendas objeto de la presente convocatoria se encuentran ubicadas en c/ Església, 24 de Castelldefels y sus características están detalladas en el **Anexo 1**.

REQUISITOS PARA ACCEDER A LAS VIVIENDAS

Para garantizar la máxima transparencia del proceso, al menos uno de los solicitantes tendrá que reunir los requisitos siguientes:

- 1.-Estar inscrito en el Registro de Solicitantes de vivienda protegida de Cataluña.
 - 2.-Tener expediente abierto en Servicios Sociales Básicos municipales con una valoración social de buen pronóstico a corto o medio plazo, con una antigüedad mínima de seis meses.
 - 3.- La composición familiar ha de ser de como mínimo dos personas, una de las cuales ha de ser igual o mayor de 18 años. En el caso que de dos personas solicitantes una sea menor de edad, la otra tendrá que demostrar documentalmente que es el padre, la madre (con el Libro de Familia), el tutor/a legal o la su guarda o custodia asignada por una autoridad competente.
 - 4.- En caso de solicitantes desocupados tendrán que estar inscritos en la Oficina de Treball de la Generalitat (SOC) que corresponda y a Promoción Económica Municipal "La Guaita".
 5. Que ni la persona solicitante, ni los miembros del núcleo familiar que conviven con él/ella, sean propietarios de pleno dominio o usufructuarios de ninguna otra vivienda, salvo que se haya perdido el uso como consecuencia de una situación de separación matrimonial legal o de hecho, por avalar familiares directos u otras circunstancias que puedan ser debidamente acreditadas.
 6. No haber sido desahuciado por impago tres o más veces de la vivienda en los últimos 2 años.
 - 7.- Igualmente, tendrán derecho a estar incluidas aquellas personas que de manera inminente hayan de verse privadas de su vivienda habitual en virtud de la formalización de un alquiler social directamente con la entidad bancaria.
- También aquellas personas que viven de alquiler y, por razón de bajos ingresos, presentan graves dificultades para mantener esta vivienda con alto riesgo de causar impagos.
- 8.- No disponer de ingresos económicos suficientes para atender las necesidades de alojamiento a precio de mercado.

Se consideran en esta situación las unidades familiares que obtengan ingresos mínimos equivalentes a la pensión no contributiva (5.122 euros anuales) y no superiores al IRSC del año vigente (**ver tabla apartado Condiciones de ingresos económicos**).

9.- Ser de nacionalidad española, nacional de cualquiera de los Estados miembros de la Unión Europea o de cualquier otra nacionalidad con permiso de residencia vigente.

10.- Acreditar la residencia continuada de al menos un miembro de la unidad familiar, mediante el empadronamiento, en el municipio de Castelldefels, en los últimos 3 años inmediatamente anteriores a la data de solicitud. También podrán ser peticionarios las personas que acrediten que dentro de los últimos diez años desde la fecha de la solicitud, han residido 5 años en el municipio.

11. Que en ningún caso hayan rechazado la oferta laboral de un plan de ocupación.

12. No haber sido en los últimos 5 años beneficiario de una vivienda de protección oficial de titularidad municipal.

13. No haber sido "moroso voluntario" de una en una promoción de titularidad municipal.

14. No tener antecedentes de falta de convivencia conocidos con la comunidad de vecinos y vecinas donde se ha residido anteriormente.

15.- Cumplir los compromisos que contemple el contrato de alquiler.

16. El incumplimiento de los compromisos adquiridos se podrán tomar medidas como:

- a. Perder la opción a utilizar la vivienda concedida.
- b. Perder el derecho de acceso a ayudas o prestaciones de servicios que se puedan otorgar por parte del Ayuntamiento de Castelldefels.

17. Estar al día en el pago de los tributos y/o cualquier otra deuda municipal.

También podrán acceder aquellas personas con deudas en los tributos municipales que tengan un plan de pago y haya constancia fehaciente de su cumplimiento.

Si la/s persona/s solicitante/s no se encuentra/n al corriente de pago o no ha/n cumplido con el plan de pago acordado, podrá/n, igualmente, solicitar una vivienda de los aquí descritos; este hecho, no obstante, comportará una resta de puntos en la valoración total de su expediente, tal como se indica en el **Anexo 2**.

CONDICIONES DE INGRESOS ECONÓMICOS

Las personas beneficiarias no han de disponer de medios económicos suficientes para atender las necesidades de alojamiento en el mercado libre de alquiler.

Se consideran en esta situación las unidades familiares que obtengan ingresos mínimos equivalentes a la pensión no contributiva (5.122,60 anuales) y no superiores al IRSC del año vigente, según los parámetros indicados en la tabla siguiente:

IRSC ANUAL ZONA A (año 2013)

2 miembros	3 miembros	4 miembros o más
10.247,62 euros	10.688,38 euros	11.044,65 euros

CONDICIONES DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER

1.- El arrendamiento se otorga por un plazo de un año, a contar desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento, prorrogable anualmente hasta un máximo de 3 años siempre que el adjudicatario cumpla con las condiciones establecidas en estas bases, en el contrato de arrendamiento y en la normativa vigente. El arrendatario tendrá que comunicar al arrendador con una antelación mínima de 2 meses la necesidad o voluntad de dejar la vivienda antes del plazo de finalización del contrato de alquiler o de cualquiera de sus prórrogas.

2.- La renta inicial será como máximo la de 350 € mensuales, incluidos los gastos de comunidad.

Anualmente, se revisará la renta en función de la actualización del IPC de Catalunya.

Igualmente, se revisará la situación económica de los beneficiarios, antes de proceder, en su caso, a la prórroga del contrato. No obstante eso, en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte, se podrá revisar esta situación, en el caso que el beneficiario haya ido a mejor o peor fortuna.

El pago del IBI y otros tributos o gravámenes irán a cargo de Castelldefels Projeccions, S.A.

3.- Destinar la vivienda exclusivamente a residencia habitual y permanente. Las personas adjudicatarias disponen de un plazo de un mes para ocupar la vivienda una vez firmado el contrato de arrendamiento.

4.- Los servicios de agua, gas, electricidad y teléfono, irán a cuenta del inquilino que los tendrá que contratar a su cargo con las empresas suministradoras.

Serán también a su cuenta la adquisición y reparación de los contadores correspondientes, los gastos de conservación de las instalaciones de los suministros y el coste de las modificaciones que se hayan de hacer por determinación de las compañías suministradoras, organismo o autoridad competente.

5.- La vivienda ha de estar ocupada por la unidad convivencial solicitante.

El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar a terceros, ni totalmente ni parcial, la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

6.- Las personas ocupante de la vivienda, durante toda la duración del contrato, han de tener vínculos de consanguinidad hasta tercer grado, y tendrán que cumplir todo aquello que haga referencia y sea pertinente en este contexto al que se establece en el Decreto 141/2012, del 7 de Abril, sobre los requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad.

7.- El arrendatario tendrá que respetar las normas mínimas de convivencia y respeto hacia el resto de vecinos. El incumplimiento de este apartado por parte de los titulares del contrato y/o de cualquier miembro de la unidad familiar, puede dar lugar a la suspensión o extinción del contrato de alquiler.

8.- El arrendatario tendrá que conservar la finca en el estado en el que la reciba durante todo el tiempo de duración del contrato y retornarlo en el mismo ser y estado que lo recibe. Las pequeñas reparaciones que exijan el desgaste por el uso ordinario del mismo, serán a cargo del arrendatario. Así mismo serán a cargo sus reparaciones de los deterioros que le sean imputables.

9.- El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, ningún tipo de obra, y más particularmente aquellas que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios.

10.- Para garantizar el cumplimiento íntegro de todas las obligaciones legales o pactadas derivadas del contrato de arrendamiento, el día de la firma del mencionado contrato el arrendatario tendrá que depositar la cantidad correspondiente a una mensualidad de la renta en concepto de fianza legal obligatoria, además de la renta del mes en curso.

SOLICITUDES Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Las solicitudes se harán mediante el modelo que se les facilitará a los interesados, debidamente cumplimentado, e irán acompañadas de la documentación exigida para acreditar cada una de las situaciones generales y particulares de acceso al sorteo en sus diferentes fases.

No se admitirá ninguna solicitud que no lleve la documentación completa y no vaya firmada por la persona interesada.

La documentación a presentar es:

- Resolución favorable de la inscripción al Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña.
- Certificado de empadronamiento con fecha de antigüedad, donde figuren todas las personas miembros de la unidad familiar.
- Permiso de residencia vigente, en su caso.
- Documentación que acredite estar al día del pago de los tributos municipales, en su caso.
- Declaración de renta del año 2013 de los miembros de la unidad familiar a partir de 18 años, o certificado de imputaciones o nóminas o justificaciones de las pensiones emitidas por la administración competente.

Si la situación económica en el momento de la petición es diferente a la del año anterior, se ha de presentar declaración jurada de la persona solicitante donde conste la nueva situación y se adjunte la documentación que así lo acredite.

- Informe de vida laboral
- Para las personas en paro, documento acreditativo de inscripción al Servei d'Ocupació de Catalunya (SOC) y a la Oficina de Promoción Económica Municipal "La Guaita".
- Les persones en paro tendran que presentar document on conste que no han rebutjat la oferta laboral de un Pla de Ocupació al municipi.

INFORMACIÓN PÚBLICA

Se dará publicidad a estas bases mediante carta dirigida a los usuarios que tengan expediente abierto en los Servicios Sociales Básicos municipales con una valoración social de buen pronóstico a corto o medio plazo, con una antigüedad mínima de seis meses.

Las bases estarán a disposición de las personas interesadas en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y de la Oficina Local d'Habitatge de Castelldefels en horario de oficina (Passeig de les Caramelles, 2).

También se podrán consultar en la web de la Oficina Local d'Habitatge de Castelldefels (www.olhcastelldefels.com)

ADMISIÓN DE SOLICITUDES

La validación de la documentación aportada por los solicitantes y el baremo de los expedientes se llevará a cabo por parte de una Comisión que estará formada por las siguientes personas: el jefe y un/una técnico/a de los Servicios Sociales municipales y la jefa y una técnica de la Oficina Local d'Habitatge de Castelldefels.

Será el Consejo de Administración de Castelldefels Projeccions, S.A. el órgano encargado de aprobar la admisión y valoración de todos los expedientes que cumplan los requisitos aquí establecidos y quien garantizará la igualdad de todos los solicitantes que cumplan los mencionados requisitos.

El hecho de concurrir al presente proceso de adjudicación de estas viviendas de alquiler comporta implícitamente la aceptación plena de las bases que lo rige. Todas las cuestiones no reguladas en las presentes bases serán resueltas por el órgano encargado de las admisiones de las solicitudes.

Delante de posibles dudas en la interpretación de estas Bases prevalecerá el criterio del mencionado órgano.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La asignación de las viviendas se hará por orden de puntuación obtenida por la aplicación del baremo (consultar **Anexo 2**).

El orden será de mayor a menor puntuación y tendrán prioridad las personas con más puntuación.

En caso de empate a puntos, se hará un sorteo entre las personas con igualdad de puntuación, delante de la Secretaria del Ayuntamiento o persona en quien delegue.

El lugar y fecha para la adjudicación de las viviendas se comunicará por escrito a las personas admitidas, a la dirección que han hecho constar en la solicitud.

También se hará público en la web de la Oficina Local d'Habitatge de Castelldefels (www.olhcastelldefels.com)

Se creará la lista de reserva para posibles adjudicaciones posteriores.

MECÁNICA DE LA ADJUDICACIÓN:

1.- Se llamará a las personas por orden de la puntuación obtenida, para escoger vivienda. Podrán escoger de acuerdo con las características de la vivienda y las necesidades de la unidad familiar. En este sentido, las viviendas de 3 dormitorios quedarán reservadas para las unidades familiares compuestas por 5, 6 o 7 miembros y los de 2 dormitorios para unidades familiares de hasta a 4 miembros.

2- En caso de empate a puntos, en el mismo momento se procederá a hacer un sorteo entre las personas empatadas para establecer el orden para escoger vivienda.

Así sucesivamente, por riguroso orden de puntuación, hasta completar una lista con todos los solicitantes admitidos.

Esta lista servirá para las adjudicaciones y para posibles sustituciones en caso de renuncia de alguna persona adjudicataria.

En caso de ausencia injustificada de la persona adjudicataria o de su representante, autorizado por escrito con la firma original y el DNI original del adjudicatario, se entenderá que renuncia a la adjudicación y traspasa el derecho a escoger a la siguiente persona adjudicataria, siguiendo rigurosamente el orden de salida en el sorteo, y así sucesivamente al siguiente hasta una adjudicación.

CONDICIONES DE LA ADJUDICACIÓN

Se tendrán que respetar las condiciones generales siguientes:

a) Aquellos/as solicitantes que accedan a las viviendas tendrán que destinarlos a domicilio habitual y permanente y ocuparlos por el adjudicatario en el plazo de un mes a partir de la entrega de las llaves.

Esta obligación se extiende a todos/as los/as miembros de la unidad familiar que hayan servido de base para participar en la selección y adjudicación.

b) Todos los requisitos para acceder a una vivienda de esta promoción tendrán que cumplirse durante todo el proceso de la adjudicación, desde la presentación de la solicitud hasta la firma del contrato de alquiler.

FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

Los/as adjudicatarios/as estarán obligados a la formalización del contrato de alquiler, en el plazo de **15 días** hábiles de haber recibido la notificación de CASTELLDEFELS PROJECCIONS S.A de la adjudicación correspondiente.

GASTOS

En el momento de la firma del contrato de alquiler, los/as adjudicatarios/as tendrán que abonar la renta correspondiente al mes en curso y un mes adicional en concepto de fianza legal obligatoria.

RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

El falseamiento de los datos recogidos en la documentación o el incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas en estas bases dará lugar a la exclusión en la selección y/o sorteo o a la nulidad de la adjudicación.

INFORMACIÓN ADICIONAL

Los/as solicitantes por el hecho de presentar la HOJA DE SOL·LICITUD, apoderan y facultan al AYUNTAMIENTO DE CASTELLDEFELS Y A CASTELLDEFELS PROJECCIONS, S.A por tal de:

- Comprobar que cumplen con los requisitos exigidos a efectos de empadronamiento, posesión de viviendas y deudas con el municipio, para los casos de solicitudes que lo requieran.
- Exponer y publicar su nombre y apellidos en la lista de participantes y adjudicatarios que se expondrán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Castelldefels y de la Oficina Local d'Habitatge y en su página web (www.olhcastelldefels.com)
- Los datos personales, así como la documentación que aporte el licitador/a, y las informaciones adicionales que reciba PROJECCIONS S.A por motivo del presente sorteo, únicamente se utilizarán para esta finalidad y, en su caso, para efectuar tramitaciones delante de las administraciones y entidades competentes.

ANEXO 1

EDIFICIO CALLE ESGLÉSIA ,24

TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS

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

ANEXO 2

Criterios y baremo de puntuación

Las personas que cumplen los requisitos de admisión establecidos en las bases se puntuarán a partir de los criterios siguientes :

Criterios y Puntuaciones

A).-Circunstancias familiares y personales:

1. Solicitantes con personas a cargo: (Hasta un máximo de 6 puntos).

- 1.1. Por cada menor de 16 años: 1 punto
- 1.2. Por cada menor entre 17 i 18 años escolarizados..... 1 punto
- 1.3. Monoparentales..... 3 puntos
- 1.4. Por cada persona mayor de 65 años..... 1 punto

2. Solicitantes con personas con discapacidad y/o dependencia: (Hasta un máximo de 6 puntos).

- 2.1. Por cada persona entre 33-64 % y/o Grado 1 de dependencia: 1 punto
- 2.2. Por cada persona entre 65-74 % y/o Grado 2 de dependencia 3 puntos
- 2.3. Por cada persona >75 % y/o Grado 3 de dependencia5 puntos

B) Circunstancias de vivienda:

- 1. Cuando está fijada fecha de lanzamiento/desahucio de la vivienda habitual por un procedimiento judicial de impago..... 6 puntos
- 2. Cuando no se dispone de una vivienda propia, por un lanzamiento/desahucio producido con anterioridad y la familia vive en una infravivienda, acogida, realquilada o análogas circunstancia..... 5 puntos
- 3. Otras dificultades de acceso a una vivienda digna y a un precio asequible.... 4 puntos

C) Circunstancias sociales:

- 1. Expediente abierto en Servicios Sociales Básicos: 12 puntos como máximo (para realizar el otorgamiento de puntos se tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el expediente (plan de trabajo, DGAIA, violencia de género, drogodependencias,...)).

D) Otras circunstancias:

Tal como se indica en las Bases que rigen el procedimiento para la adjudicación de estas viviendas, el hecho de tener pendiente el pago de cualquier tasa, impuesto o tributo municipal comportará una resta de 2 puntos sobre el total de puntos obtenidos en la valoración del expediente.

El/los solicitante/s que se encuentre/n actualmente en situación de ocupación ilegal de vivienda podrá/n participar en el procedimiento de adjudicación que se regula en estas Bases pero este hecho le comportará/n una resta de 4 puntos sobre el total de los obtenidos en la valoración del expediente.

ANEXO 3

NORMAS DE USO DE LAS VIVIENDAS ALQUILADAS

Todos los usuarios de las viviendas objeto de adjudicación han de observar una conducta basada en el mútuo respeto y tolerancia, las normas mínimas de comportamiento, que se expresan a continuación, han de permitir a los vecinos respetarse y entenderse entre ellos.

Capítulo 1.- NORMAS DE CONVIVENCIA.

1. Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino.
2. La rotura o deterioro de un elemento común, por uso indebido o contrario a su destinación, dará lugar a la exigencia económica del importe de la factura de reparación de este elemento común.
3. Se prohíbe lanzar escombros desde las ventanas y terrazas (por ejemplo, sacudir manteles o alfombras).
4. Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos desde las 10 de la noche hasta las 8 de la mañana.
5. Queda prohibido jugar en las zonas comunes o realizar cualquier otra actividad que genere ruido y/o pueda molestar a los vecinos.
6. Respetar las dependencias privadas y comunes.
7. Realizar la limpieza de la escalera según los turnos establecidos por la comunidad de vecinos si fuera el caso.
8. Cuidar de la vivienda y de las zonas comunes, respondiendo de los desperfectos que se hayan podido ocasionar en las mismas por un uso inadecuado.
9. Respetar cualquier otra norma que, en atención a las circunstancias que concurran en cada caso concreto, se establezca expresamente.

Capítulo 2.- NORMAS A SEGUIR POR LOS PROPIETARIOS DE ANIMALES.

No se permitirá la tenencia de animales en las viviendas. El incumplimiento de esta norma será causa de resolución del contrato de alquiler.