

CONVOCATÒRIA PER PRESENTAR SOL·LICITUD PER L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES SOCIALS DE L'AJUNTAMENT DE SALLEN PER CESSIÓ TEMPORAL.

1.- Indicació de l'aprovació del Reglament Municipal i diari oficial on s'ha publicat

Per acord del Ple de data 10 de març de 2021, va ser aprovat el Reglament Marc per a la cessió temporal d'habitatges socials de l'ajuntament de Sallent.

Aquest Reglament va ser objecte de publicació al Butlletí Oficial de la Província de data 25/05/2021.

2.- Objecte, condicions i finalitat de la convocatòria

1.- L'objecte principal de la present convocatòria és regular el procediment d'adjudicació de quatre habitatges que formen part del parc públic d'habitatge municipal, en règim de lloguer, i establir els criteris generals sobre els requisits dels sol·licitants, els criteris de valoració de les sol·licituds i el contingut del contracte d'arrendament, d'acord amb el Reglament aprovat.

Per l'adjudicació d'aquests quatre habitatges, els col·lectius que podran presentar les seves sol·licituds:

1. Sol·licitud per habitatge A i B.
 2. Sol·licitud per habitatge C.
 3. Sol·licitud per habitatge D.
- HABITATGE A. Carrer Camp de la Bota 13 1r 1a. Famílies amb fills. La unitat de convivència haurà de percebre uns ingressos bruts anuals entre 1,5 i 2,75 vegades l'IRSC.
 - HABITATGE B. Carrer Camp de la Bota 13 1r 2a. Famílies amb fills. La unitat de convivència haurà de percebre uns ingressos bruts anuals entre 1,5 i 2,75 vegades l'IRSC.
 - HABITATGE C. Carrer Camp de la Bota 13 Baixos. Persones Joves de 18 fins a 29 anys. La unitat de convivència haurà de percebre uns ingressos bruts anuals entre 1,5 i 2,75 vegades l'IRSC.
 - HABITATGE D. Carrer Verge Fussimanya 8 3r 1a. Persones amb ingressos entre 1 i 1,5 vegades l'IRSC.

2.- Els habitatges concedits a l'empara d'aquesta convocatòria, s'hauran de destinar a habitatge habitual i permanent de les persones a qui hagin estat concedits.



SALLEN

3.- Requisits per la sol·licitud i forma d'acreditar-los

Tots els requisits d'admissió s'entenen referits tant al moment de presentació de la sol·licitud com durant tot el procés d'adjudicació, formalització i durada del contracte d'arrendament.

Per sol·licitar l'habitatge caldrà complir amb els requisits següents:

- Que es tracti d'una persona física i major d'edat, o menor emancipat
- Tenir capacitat jurídica i d'obrar, per tal d'obligar-se i subscriure un contracte d'arrendament en el cas de resultar adjudicatari d'un d'aquests habitatges.
- Disposar de nacionalitat espanyola o permís de residència en vigor. En aquest cas, es té en compte a tots els membres de la unitat de convivència.
- La totalitat dels membres que formin la unitat de convivència han d'estar empadronats a Sallent amb una antiguitat mínima de 12 mesos a comptar des de la data de publicació de la convocatòria d'adjudicació.
- La totalitat dels membres de la unitat de convivència han d'estar al corrent de pagament amb l'Agència Tributaria, a Seguretat Social i l'Ajuntament de Sallent.
- Els ingressos bruts anuals de la persona titular o unitat de convivència hauran de ser uns ingressos bruts anuals entre 1,5 i 2,75 vegades l'IRSC. A excepció de les sol·licituds de l'habitatge D, que han de ser persones amb ingressos anuals compresos entre 1 i 1.5 l'IRSC.
- La unitat de convivència no pot superar la ràtio d'ocupació màxima establerta per a cada habitatge a la convocatòria, en aplicació d'allò previst al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i a la cèdula d'habitabilitat.
- La unitat de convivència no podrà ser modificada un cop signat el contracte d'arrendament, excepte en els casos següents:
 - o Naixements, adopcions o acolliment
 - o Divorcis o separacions declarades judicialment o notarialment
 - o Defuncions
 - o Matrimoni o constitució de parella de fet degudament acreditadaQualsevol modificació de la situació personal o familiar haurà de ser comunicada a l'Ajuntament de Sallent.
- Una mateixa persona o unitat familiar no podrà presentar sol·licitud per a més d'un habitatge i tampoc pot formar part de dues sol·licituds al mateix temps del mateix col·lectiu. En aquest cas, únicament es consideraria vàlida la sol·licitud presentada en darrer lloc, quedant invalidades les anterior.
- No disposar, cap membre de la unitat de convivència, d'un habitatge en propietat, ple domini, o gaudir d'un dret real d'ús, de superfície, d'usdefruit o d'ús i habitació, excepte en els casos següents:
 - o Que l'habitatge no compleixi amb els requisits per l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
 - o Que l'habitatge es trobi afectat per un expedient d'expropiació.



- Habitatge declarat ruïnós o com a infrahabitatge d'acord amb allò previst a l'article 44 de la Llei 18/2007.
- Que l'habitatge hagi estat designat judicialment coma domicili de l'altre cònjuge en un procediment de nul·litat, separació, divorci o dissolució de parella de fet.
- Que s'hagi abandonat el domicili en casos de maltractament formalment denunciats davant les autoritats competents.
- Que l'habitatge no compleixi amb la normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que no resulti possible l'adaptació a la normativa i que s'acrediti que algun dels membres de la unitat de convivència pateix la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.

4.- Causes d'exclusió

Seràn causes d'exclusió del procés d'adjudicació d'habitatges les següents:

- No complir la totalitat dels requisits previstos a l'article 3 d'aquesta convocatòria.
- La falsedat a les dades o documents aportats.
- Haver presentat la sol·licitud fora de termini.
- Modificar la composició de la unitat de convivència durant el procés d'adjudicació, excepte en els casos previstos en el Reglament per a la cessió temporal d'habitatges socials mitjançant un contracte de lloguer.
- Que el sol·licitant o un membre de la unitat de convivència hagi renunciat en l'últim any a un Habitatge de lloguer social, sense causa justificada.
- Haver estat objecte de desnonament o denegació de pròrroga del contracte de lloguer, d'un Habitatge de promoció pública en els darrers tres anys.

5.- Documents que han d'acompanyar a la sol·licitud

Juntament amb la sol·licitud, segons model normalitzat, degudament complimentada, s'haurà de presentar la documentació següent:

- Fotocòpia del DNI/NIF/NIE o document equivalent, vigent del sol·licitant i dels membres de la unitat de convivència, majors d'edat.
- Acreditació de la residència legal de llarga durada o permanent.
- Fotocòpia del llibre de família.
- L'ajuntament incorporarà d'ofici a les sol·licituds, els corresponents certificats històric d'empadronament o de convivència i de deutes pendents amb el Consistori. A aquests efectes, i en aplicació de l'article 28, apartats 2 i 3, de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les administracions Públiques, s'entendrà que per la simple presentació de la sol·licitud els interessats autoritzen a l'Ajuntament de Sallent a lliurar aquests certificats.



SALLENТ

- Justificant d'ingressos: declaració de la renda, certificat d'empresa, certificat de pensió percebuda o certificat del SEPE, certificat d'ingressos, on constin els ingressos anuals de tota la unitat familiar.
En el cas de treballadors autònoms, certificats de les bases de cotització a la seguretat social i declaració responsable d'ingressos i despeses.
- Declaració jurada de que cap membre de la unitat familiar és titular del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge, excepte en els casos previstos en aquest Reglament.
- Declaració responsable referent a estar al corrent de pagament amb l'Agència Tributaria i la Seguretat Social.

L'Ajuntament de Sallent podrà requerir documentació addicional als efectes de determinar el compliment o no dels requisits establerts en el Reglament per a la cessió temporal d'habitatges municipals mitjançant un contracte de lloguer i en aquesta convocatòria.

6.- Termini, forma i lloc de presentació de les sol·licituds

El termini de presentació de les sol·licituds serà de 20 dies hàbils des de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Les sol·licituds podran presentar-se per escrit mitjançant la complementació del model normalitzat, que serà signat per l'interessat/da o pel legal representant.

El model normalitzat de sol·licitud, així com el de tots els documents exigits a l'article 5 d'aquest Reglament, es podrà obtenir al mateix Registre o a la pàgina web d'aquest Ajuntament.

Les sol·licituds conjuntament amb la documentació exigida s'hauran de presentar al Registre de l'Ajuntament.

També es podran presentar en qualsevol dels llocs que preveu l'article 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

La presentació de la sol·licitud de subvenció pressuposa el coneixement i l'acceptació de les normes que la regulen.

A cada sol·licitud se li assignarà un número, que serà el número de registre d'entrada de la sol·licitud. Serà el que aquest haurà de tenir present durant tot el procediment d'adjudicació, per donar compliment a la Llei de Protecció de dades.

7.- Rectificació de defectes o omissions en la documentació

L'Ajuntament tramitarà els expedients de sol·licitud per ordre d'entrada al Registre General i, en cas que la documentació presentada sigui incorrecta o incompleta, es requerirà al/la

beneficiari/ària, per tal que en el termini de deu dies hàbils a partir del dia següent a la notificació, procedeixi a la seva rectificació o a les esmenes necessàries, amb la indicació que si no ho fa així s'entendrà per desistit de la seva sol·licitud.

8.-Habitatges vacants

En el cas, que una vegada valorades totes les sol·licituds, l'habitatge quedi vacant, l'Ajuntament podrà optar per obrir una nova convocatòria o destinar aquests habitatges a altres finalitats.

9.- Procediment d'adjudicació d'habitatges

L'adjudicació d'aquests habitatges es farà a través d'un sorteig públic de totes les persones sol·licitants que compleixin els requisits, es realitzarà un sorteig per a cada col·lectiu:

1. Famílies amb fills, amb ingressos bruts anuals entre 1,5 i 2,75 vegades l'IRSC
2. Persones joves, amb ingressos bruts anuals entre 1,5 i 2,75 vegades l'IRSC
3. Persones amb ingressos entre 1 i 1.5 vegades IRSC.

Es convocarà mitjançant anunci públic al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, a totes les persones admeses, comunicant-les el lloc, dia i hora de celebració del sorteig, així com el número adjudicat en la resolució definitiva de sol·licituds admeses, que s'haurà assignat correlativament en funció de l'ordre del registre d'entrada de les sol·licituds.

Un cop adjudicat l'habitatge disponible, la resta de sol·licituds admeses passaran a formar part de la llista d'espera del respectiu llistat, seguint l'ordre de l'última persona adjudicatària.

Un cop efectuat el sorteig s'exposaran al públic els llistats definitius, tant de la persona adjudicatària com el de les persones en llista d'espera, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament.

10.- Llista d'espera

Els sol·licitants que hagin estat admesos però que no hagin resultat adjudicatàries per manca d'habitatges disponibles, formaran part d'una llista d'espera.

Aquesta llista d'espera també serà publicada al taulell d'anuncis i al portal web de l'Ajuntament.

La llista d'espera caducarà en el moment que es torni a treure una nova convocatòria.

La llista d'espera servirà, en els següents supòsits:

- No formalització del contracte d'arrendament per part d'un adjudicatari en el termini establert.

- Desistiment del contracte de lloguer per part d'un adjudicatari.
- Resolució del contracte de lloguer per qualsevol motiu.

Quan quedin habitatges lliures, es procedirà novament a un nou sorteig entre els sol·licitants que formen part de la llista d'espera.

Les persones que formin part de la llista d'espera hauran de continuar donant compliment als requisits d'admissió en el moment en que siguin notificats de la disponibilitat d'un habitatge. A aquests efectes se'ls podrà requerir per a que actualitzin les dades i presentin documentació que ho acrediti. En cas de no fer-ho es denegarà l'adjudicació i es donarà de baixa al sol·licitant de la llista d'espera, procedint a requerir al següent en ordre.

11.- Renúncia dels sol·licitants

S'entendrà que el sol·licitant renuncia a la seva sol·licitud en els casos següent:

- Quan el sol·licitant manifesti per escrit la seva renúncia.
- Quan no s'aporti la documentació requerida en els terminis establerts.
- Quan un sol·licitant que hagi estat adjudicatari no es presenti en el dia i hora establerts per la signatura del contracte de lloguer.

12.-Termini per formalitzar el contracte de lloguer

S'indicarà a la persona que hagi resultat adjudicatària el dia i hora en què s'ha de personar a l'Ajuntament de Sallent a formalitzar el contracte de lloguer i l'entrega de les claus.

Un cop formalitzat el contracte de lloguer, l'adjudicatari haurà d'ocupar efectivament l'habitatge i destinar-lo a domicili habitual i permanent en un termini de tres mesos des del lliurament de les claus.

13.-Condicions del contracte de lloguer

13.1.-Legislació aplicable

Seràn d'aplicació les previsions contingudes al Reglament, en la convocatòria d'adjudicació i el contracte de lloguer que es formalitzi.

Les Disposicions del Decret 336/1988 de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals i resta de normativa reguladora dels ens locals, així com per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

13.2.-Part arrendatària

El titular del contracte de lloguer serà el sol·licitant, i en el seu cas, figuraran com a persones que hi conviuen, la totalitat de membres que formin la unitat de convivència.

13.3.-Durada del contracte i preu

La durada del contracte serà de set anys prorrogables anualment i l'Ajuntament podrà verificar en qualsevol moment que les condicions són les mateixes que es van requerir per la formalització del contracte.

Si arribada la data de venciment del contracte, un cop transcorregut com a mínim set anys de durada, cap de les parts hagués notificat a l'altra la seva voluntat de no renovar-lo, amb al menys quatre mesos d'antelació a aquella data en el cas de l'arrendador i dos mesos d'antelació en el cas de l'arrendatari, el contracte quedarà prorrogat tàcitament per terminis anuals.

El preu de renda mensual per als HABITATGES A, B i C serà de 250 euros mensuals, per a l'habitatge D serà de 150€ mensuals. La forma de pagament quedarà recollida en el contracte de lloguer.

Aquest preu està calculat en base al preu mitjà de lloguer al municipi de Sallent, i es revisarà anualment, mitjançant l'aplicació de la variació anual de l'IPC, utilitzant l'últim mes amb dades disponibles, i en cas de que aquest sigui negatiu es considerarà que el valor de la revisió és zero. En cap cas, la demora en l'aplicació de la revisió suposarà la renúncia o caducitat de la mateixa.

13.4.-Fiança

En garantia del correcte manteniment i ús de l'habitatge, d'acord amb allò previst Llei d'arrendaments Urbans, l'adjudicatari haurà de constituir una fiança per import equivalent a una mensualitat, que li serà retornada al finalitzar l'arrendament prèvia acreditació del correcte estat de l'habitatge.

13.5.- Despeses de l'habitatge

- Els impostos i les taxes que gravin l'habitatge, aniran inclosos en la quota de lloguer.
- L'adjudicatari haurà de contractar, al seu càrrec, una assegurança que cobreixi la responsabilitat civil enfront tercers i el contingut de l'habitatge. En qualsevol cas, s'exonera a l'Ajuntament de qualsevol dany en el contingut de l'habitatge.
- L'Ajuntament contractarà una assegurança que cobreixi el continent corresponent a l'habitatge.
- L'adjudicatari assumirà qualsevol despesa per a subministraments d'aigua, gas, electricitat, telèfon o qualsevol altra de que disposi l'habitatge, com la neteja dels espais comuns i despesa dels subministraments dels espais comunitaris.

13.6.-Recepció de l'habitatge

L'adjudicatari disposarà dels següents terminis per a comunicar incidències o anomalies en l'estat de l'habitatge:

- Una setmana per comunicar els defectes visuals en parets, sanitaris, fusteries, portes i finestres, etc.
- Dos mesos per comunicar defectes de funcionament a les instal·lacions.

Els desperfectes comunicats amb posterioritat a aquests terminis es consideraran que han estat provocats per l'adjudicatari i que han de ser assumits per ell.

13.7.-Obligacions de l'adjudicatari

Els adjudicataris i tots els membres que formin la unitat de convivència, tindran les següents obligacions:

- Destinar l'habitatge exclusivament a residència habitual i permanent.
- Mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene.
- No realitzar cap tipus d'obra ni modificació estructural sense autorització prèvia i expressa de l'Ajuntament de Sallent.
- Permetre l'accés a l'habitatge al personal de l'Ajuntament designat per revisar i fer les reparacions i obres que l'Ajuntament consideri necessàries.
- Tenir una actitud i un tracte respectuós amb els ocupants dels habitatges veïns.
- No realitzar activitats contràries a la convivència normal, ni d'aquelles la llei prohibeix de manera expressa o puguin ser considerades com a perilloses, insalubres o nocives.
- No cedir ni subarrendar l'habitatge.
- Lliurar l'habitatge a l'Ajuntament al corrent de pagament de les despeses de subministraments i tributs municipals que són obligació de l'arrendatari.

13.8.- Causes de resolució del contracte d'arrendament

Són causes de resolució del contracte:

- L'incompliment de qualsevol de les condicions fixades en aquesta convocatòria.
- Que a l'habitatge resideixin persones diferents als adjudicataris.
- Cedir, subrogar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge.
- L'incompliment de l'obligació de pagament de la renda establerta.

Si es dona qualsevol d'aquestes circumstàncies, el contracte quedarà resolt automàticament, quedant obligat el sol·licitant a desallotjar l'habitatge en perfecte estat i lliure de càrregues.

13.9.- Règim sancionador

13.9.1. Infraccions



SALLENT

Les infraccions que cometin els adjudicatariis de l'habitatge es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

- a. Es consideren infraccions lleus:
 1. Fer obres menors sense el consentiment previ per escrit de l'Ajuntament.
 2. Permetre la pernoctació per més d'un mes en el període de tres mesos a persones alienes a la unitat de convivència sense haver sol·licitat l'autorització de l'Ajuntament, qui ho ha de valorar atenent a les circumstàncies del cas.
 3. No satisfer en termini la renda mensual de lloguer.

- b. Es consideren infraccions greus:
 1. No presentar o presentar incompleta la documentació que en qualsevol moment li pugui requerir l'Ajuntament de Sallent.
 2. Fer obres majors sense el consentiment previ per escrit de l'Ajuntament.
 3. No mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene.
 4. Incomplir les normes existents en la comunitat de veïns i/o no tenir una actitud o tracte respectuós amb els restants ocupants de l'edifici.

 5. Realitzar activitats o actes contraris a la convivència normal de la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble.
 6. No permetre l'accés a l'habitatge del personal designat per l'Ajuntament per a exercir les seves potestats de supervisió i control així com per fer les reparacions i obres que l'Ajuntament consideri necessàries.
 7. No atendre el pagament de forma voluntària i conscient de les obligacions de llum, aigua, gas i altres subministraments de l'habitatge.
 8. La reiteració de dues infraccions lleus en el termini d'un any.

- c. Es consideren infraccions molt greus:
 1. Falsejar qualsevol document presentat en la sol·licitud d'habitatge.
 2. No destinar l'habitatge exclusivament com a residència habitual i permanent o dedicar l'habitatge a usos no autoritzats.
 3. Cedir, subrogar, traspasar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge.
 4. Dur a terme activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen de manera expressa o puguin ser considerades activitats perilloses, insalubres o nocives.
 5. La reiteració de dues infraccions greus en un termini de sis mesos.

13.9.2. Sancions

Les infraccions dels adjudicatariis dels habitatges de titularitat municipal han de ser sancionades:

- a. Les infraccions lleus, amb multes de 50 a 500 euros.
- b. Les infraccions greus, amb multes de 501 a 1.000 euros.
- c. Les infraccions molt greus, amb multes de 1.001 a 1.500 euros.

Es podran substituir les sancions pecuniàries per mesures correctores com treballs en benefici de la comunitat i seran proporcionades a la sanció que rebí la conducta infractora i sempre que l'interessat ho sol·liciti en qualsevol moment anterior a la resolució del procediment sancionador.

La graduació de la quantia de la sanció que cal imposar ha de tenir especialment en consideració el dany produït i l'enriquiment injust obtingut.

La imposició de la sanció és independent de l'obligació de l'arrendatari de restituir la realitat il·legalment alterada a la seva situació original en el cas de realització d'obres no autoritzades.

Les sancions previstes són aplicables amb independència que, a més a més, les infraccions constitueixin causa de resolució del contracte d'arrendament.

13.9.3. Procediment Sancionador

El procediment sancionador es regeix per la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i per la Llei 40/2015 d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

Sallent, a 24 de setembre de 2021