

Serveis Generals

NORMES PARTICULARS PER L'ADJUDICACIÓ D'UN HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER AL MUNICIPI DE PARETS DEL VALLÈS

INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament de Parets del Vallès ha adquirit 1 habitatge en exercici del dret de tempteig i retracte previst al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgent per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Aquest habitatge ha estat adequat per tal de permetre una ocupació i habitabilitat idònia i possibilitar-ne el seu destí al compliment de les polítiques d'habitatge de l'Ajuntament.

La creació del parc d'habitatge públic pretén donar resposta des de l'acció social a la problemàtica d'aquelles persones i famílies que no poden accedir al lloguer d'habitatges de mercat lliure.

A aquests efectes s'ha acordat disposar l'habitatge adquirit a lloguer social, les presents bases regularan els aspectes relatius al procés d'adjudicació en règim de lloguer d'un habitatge amb plaça d'aparcament i traster, de protecció oficial, situat al carrer Aragó, 13, 3-4 de Parets del Vallès.

1. CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE I CONDICIONS DEL CONTRACTE DE LLOGUER (superfície útil, preu de lloguer i durada del contracte):

Habitatge ubicat en edifici plurifamiliar, amb una superfície de 59.25 m2 útils dividits en 8 peces: una sala, cuina independent, un rebedor, un passadís, un safareig, un lavabo i dues habitacions. Amb annexos vinculats inclosos: Una plaça d'aparcament i un traster. L'habitatge no és adaptat i el ràtio màxim d'ocupació és de 3 persones.

El contracte de lloguer es regiran per la LAU i per la normativa d'habitatges de protecció oficial, i tindrà una durada de 7 anys, amb possibilitat de pròrroga anual fins un màxim de 3 anys més.

La renda inicial serà de 553,22 euros al mes i es podrà actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex de preus al consum (IPC). El pàrquing i el traster vinculats a l'habitatge s'inclouran en el preu del lloguer. Tots 3 elements, a efectes del lloguer, es consideren indivisibles.

A la signatura del contracte s'haurà d'abonar: l'import equivalent a una renda mensual, en concepte de fiança. El no realitzar aquest pagament suposarà la pèrdua de la condició d'adjudicatari.

A la renda anual, caldrà afegir les despeses de subministraments dels serveis d'aigua, llum i gas de l'habitatge i la taxa d'escombraries, que anirà a càrrec de l'arrendatari.

L'import de la renda també inclourà la quota comunitària per satisfer les despeses comunitàries com els serveis de neteja i manteniment d'espais i elements comunitaris, aigua i llum comunitària, ascensor, porter electrònic, antena de TV, extintors, assegurances, administració de finques, etc.

Serveis Generals

2. DESTINATARIS DE LA CONVOCATÒRIA

Persones o unitats de convivència que, previ compliment de totes les condicions i requisits exigits per ser demandants d'aquest tipus d'habitatges amb Protecció Oficial, estiguin inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i que formin una unitat convivencial segons es determina en els apartats següents.

Requisits generals:

- a) Estar inscrit i admès en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya www.registresolicitants.cat.
- b) Ser de nacionalitat espanyola, o que tenint qualsevol altra nacionalitat ostentin el permís de residència vigent, concedit per l'Estat Espanyol.
- c) La persona sol·licitant ha d'estar empadronada al municipi de Parets del Vallès amb 2 anys d'antiguitat continuada a data d'inici del procediment d'adjudicació.
- d) Els membres de la unifamiliar han de ser menors de 35 anys el dia de finalització del termini de presentació de la sol·licitud.
- e) Nivell d'endeutament no superior al 35% dels ingressos anuals ponderats.

Requisits econòmics:

Ingressos mínims

Es considera 1 IRSC, ponderat per nombre de membres de la unitat de convivència, com als ingressos mínims de la unitat de convivència. Actualment, a data de l'aprovació d'aquestes bases i a títol informatiu, 1 IRSC equival a l'import de la Renda Garantida de Ciutadania (RGC) actualment vigent, per a unitats de convivència d'un sol membre.

Ingressos mínims (Base liquidable general i de l'estalvi segons IRPF 2022)		
1 IRSC / 1 RGC		
1 membre	2 membres	3 membres
8.605,15 €	8.871,29 €	9.252,85 €

Ingressos màxims

Es considera com als ingressos màxims a percebre, el topall que correspon a 4 IRSC ponderats segons el nombre de membres de la unitat de convivència.
En unitats de convivència amb membres amb discapacitat, aquest membre computaria com si fossin dos.

Actualment, a data d'aprovació d'aquestes bases, i segons l'IRSC vigent a 2023 es consideren els següents imports anuals per als ingressos màxims:

Ingressos anuals màxims (bruts)		
4 IRSC		
1 membre	2 membres	3 membres
45.894,13 €	47.313,54 €	49.348,53 €

Serveis Generals

3. MARC NORMATIU

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial (DOGC núm. 5419, de 13/07/2009, p.55879).

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial (DOGC núm. 5419).

Ordre MAH 489/2009, de 18 de novembre, on es fixa la data d'inici del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya, i es detallen els registres municipals existents en aquesta matèria.

Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

4. INICI DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

El procediment d'adjudicació dels habitatges s'entendrà iniciat el dia hàbil següent a la data de publicació de la resolució per a l'adjudicació d'habitatges a la pàgina web del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya www.registresolicitants.cat i a la seu electrònica de l'Ajuntament de Parets del Vallès: <https://paretsdelvalles.eadministracio.cat/info.1>

5. LLISTA PROVISIONAL

La relació provisional de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció d'adjudicatari està integrada per totes les que, complint els requisits de la convocatòria, constin inscrites i admeses en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial, en la tipologia d'habitatge amb protecció oficial establert a les presents bases.

Contra la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicatari, els interessats poden presentar reclamacions, dins del termini de deu dies hàbils, a comptar de l'endemà de la publicació efectuada a l'Ajuntament de Parets del Vallès.

Tota la informació -convocatòria, bases i llistes provisionals de participants- es podran consultar a la seu electrònica de l'Ajuntament de Parets del Vallès i al Portal de transparència. Així mateix, a la pàgina web del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya es podran consultar les bases i la convocatòria.

Serveis Generals

6. LLISTA DEFINITIVA

Transcorregut el termini de deu dies hàbils atorgat per a eventuais reclamacions, comptador a partir de l'endemà de la publicació al tauler d'anuncis de la seu electrònica de l'Ajuntament: <https://paretsdelvalles.eadministracio.cat/info.1> , s'aprovarà definitivament, en el termini màxim de vint dies hàbils, les relacions de les persones amb dret a participar en el procés de selecció de l'adjudicatari.

La publicació de la resolució per la qual s'aprova la relació definitiva es realitzarà al tauler d'anuncis de la seu electrònica de l'Ajuntament: <https://paretsdelvalles.eadministracio.cat/info.1> i tindrà els efectes legals de notificació, d'acord amb les prescripcions de l'article 33 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

7. SELECCIÓ DE LA PERSONA ADJUDICATÀRIA

a) Sorteig: Entre totes les persones sol·licitants admeses es realitzarà un sorteig públic de determinació de la persona adjudicatària.

Mecànica del sorteig: La llista definitiva s'ordenarà alfabèticament d'acord amb el primer cognom del primer sol·licitant i s'assignarà un número a cada sol·licitud en ordre creixent. Aquest número servirà per participar al sorteig. L'ordre resultant del sorteig es publicarà al tauler d'anuncis de la seu electrònica de l'ajuntament.

b) Adjudicació dels habitatges: Una vegada realitzat el sorteig i publicada el resultat, es convocarà al sol·licitant per presentar la documentació requerida, tal com preveu el punt 7 de les Bases.

Si, una vegada valorada la documentació aportada, es comprova que és falsa o no compleix els requisits legals o els establerts per aquestes bases, es procedirà a excloure al sol·licitant.

En cas de no aportació o manca d'acreditació del compliment dels requisits d'accés es denegarà l'adjudicació i es requerirà a la persona següent de la llista d'espera.

c) Llista d'espera: L'ordre de la llista d'espera es determinarà mitjançant el sorteig esmentat. En el cas que quedi vacant l'habitatge, aquest serà assignat a la primera persona de la llista d'espera. Aquesta llista d'espera tindrà tres anys de vigència i servirà per cobrir les eventuais baixes que es produeixin entre la persona adjudicatària seleccionada conforme a allò establert als paràgrafs precedents. Les persones que figurin a la llista hauran de continuar complint els requisits d'accés aprovats per aquestes normes en el moment en què siguin requerides per l'adjudicació.

d) Habitatge vacant: Si un cop finalitzat el procés de sorteig quedés l'habitatge sense adjudicar i no quedés llista d'espera s'oferirà a les persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial que hagin indicat el seu interès en accedir a un habitatge d'aquestes característiques al municipi. L'oferiment es realitzarà a aquells sol·licitants inscrits que compleixin els requisits per esdevenir adjudicataris d'un habitatge de protecció oficial i no superin els ingressos màxims establerts per aquesta tipologia d'habitatges.

Serveis Generals

Transcorregut aquest termini sense que el sol·licitant hagi manifestat formalment el seu interès, s'entendrà que desisteix de l'accés a aquest habitatge i podrà oferir-se l'adjudicació a d'altres possibles interessats.

Si el nombre de sol·licitants inscrits amb la mateixa antiguitat al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial és superior al nombre d'habitatges vacants, es celebrarà un sorteig públic per determinar l'adjudicatari i l'habitatge que li correspon.

8. ADJUDICACIÓ DE L'HABITATGE

La persona seleccionada no serà, per aquest simple fet, adjudicatària de l'habitatge, ni hi tindrà cap dret, fins que no acrediti que continua complint els requisits establerts per a la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i per prendre part en aquest procés de selecció i, si és el cas, ser adjudicatària de l'habitatge.

L'Ajuntament realitzarà el requeriment en el termini màxim de quinze dies hàbils posteriors a la publicació del resultat del sorteig. L'adjudicatari disposarà d'un termini de deu dies hàbils a comptar des del requeriment fefaent que se li faci a l'efecte, per acreditar el compliment dels requisits.

A tal efecte, es requerirà la presentació com a mínim de la següent documentació:

Els originals dels documents seran retornats al peticionari/a en el moment de presentació de la sol·licitud. Tots els documents hauran de ser presentats en qualsevol de les dues llengües oficials a Catalunya, així doncs, pel cas de documents en altres llengües haurà de presentar-se la corresponent traducció realitzada per un intèrpret jurat.

- Original i fotocòpia de la darrera declaració de la renda completa corresponent a l'exercici anterior presentada d'acord a la normativa tributària, de tots els membres de la unitat de convivència obligats a presentar-la.

En cas de no haver presentat la declaració de renda en els termes anteriors, per no estar-hi obligats d'acord amb la normativa tributària, caldrà presentar els següents documents originals i fotocòpies:

- o Certificat d'altres i baixes a la Seguretat Social (Informe de vida laboral)
- o Certificat/s d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponents a l'any immediatament anterior emesos per l'empresa/es en el/s període/s en què s'hagi treballat.
- o Pensionistes: Certificat de la pensió percebuda durant la anualitat immediatament anterior, emès per l'organisme oficial corresponent, amb indicació del seu import.
- o Si s'ha estat a l'atur, certificat de l'INEM, amb indicació del període d'atur i, si escau, dels imports percebuts durant l'anualitat immediatament anterior.
- o Original i fotocòpia del certificat de béns immobles d'àmbit nacional, expedit per la Gerència Territorial del Cadastre.
- o Per acreditar **rendiments del capital mobiliari**, certificat de l'entitat financera corresponent, a l'anualitat immediatament anterior.

Serveis Generals

- Fotocòpia compulsada dels documents d'identitat (vigents) de tots els integrants majors d'edat que configurin la unitat de convivència.
- Fotocòpia compulsada del Llibre de família complet, certificat de convivència o registre municipal de parelles de fet, si s'escau.
- Sentència de separació o divorci i el conveni regulador que s'hagi aprovat en l'esmentada sentència i de la que resulti que no tenen adjudicat l'ús de l'habitatge familiar.
- En aquelles sol·licituds on costin menors i només un dels progenitors, s'haurà d'acreditar la guarda i custòdia del menor mitjançant la corresponent resolució judicial, independentment de la vinculació que existeixi o hagi existit entre els progenitors.
- Certificat de convivència (* llevat que l'administració pugui fer la consulta).
- Justificant de inscripció en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial. (* llevat que l'administració pugui fer la consulta).
- Certificats cadastrals o nota simple del registre de la propietat que acreditin que tots els membres de la unitat de convivència majors d'edat no són propietaris, ni titulars d'altres drets reals d'ús o gaudi de cap habitatge. (* llevat que l'administració pugui fer la consulta).
- Original i fotocòpia del contracte de treball i última nòmina, o en el cas d'ésser perceptor de subsidi o prestació del sistema públic, el certificat corresponent a l'últim any emès per la Generalitat de Catalunya o l'Institut Nacional de la Seguretat Social. Altra documentació econòmica o específica. Dita documentació haurà de demostrar la suficiència econòmica de l'adjudicatari.

Els requisits assenyalats s'hauran de continuar complint fins a la formalització de l'adjudicació amb la signatura del contracte corresponent i lliurament de l'habitatge en règim de lloguer.

L'adjudicació d'un habitatge comporta la baixa de l'adjudicatari en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

9. INCOMPLIMENT DELS REQUISITS

L'incompliment dels requisits de la convocatòria així com dels requisits establerts en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial suposarà la pèrdua del dret a accedir a l'habitatge per al qual ha resultat seleccionat.

La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació, per una vegada, i la renúncia a l'habitatge, per una vegada, sense causa raonable justificada, comporta la baixa de les persones o unitats de convivència en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial. En aquests casos, els interessats no podran tornar a donar-se d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia.

Serveis Generals

10. FORMALITZACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ

La persona que finalment esdevingui adjudicatària serà degudament convocada per tal de formalitzar el corresponent contracte d'arrendament.

Si la persona adjudicatària no compareix, s'entendrà que desisteix de l'adjudicació perdent la seva condició d'adjudicatari i, per tant, es requerirà de la llista d'espera.

11. OCUPACIÓ DELS HABITATGES

L'habitatge adjudicat s'haurà d'ocupar efectivament en el termini màxim d'un mes, a comptar des de la formalització del contracte de lloguer i el lliurament de les claus.

La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats o l'ocupació de l'habitatge per unitat de convivència diferent de la que consti al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial donen lloc a la instrucció del corresponent expedient sancionador, amb les conseqüències previstes a la Llei del Dret a l'Habitatge.