

BASES APROVADES SOBRE ELS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL A QUART PROMOGUTS PER L'AJUNTAMENT DE QUART



INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament de Quart ha promogut conjuntament amb l'empresa Dolmen l'edificació d'habitatge de protecció oficial a Quart, per tal de respondre a les necessitats en matèria d'habitatge que afecten sobretot als joves i a les unitats familiars.

Aquesta promoció que segueix la que ja s'està construint a Palol d'Onyar, estarà formada per 56 pisos tal i com s'explica a la tipologia dels habitatges, i seran distribuïts de la següent forma:

- 16 per unitats familiars
- 40 per solters/es

A continuació, s'especifiquen les condicions, la puntuació, l'adjudicació dels esmentats habitatges.

Per tal de demanar informació, podeu trucar a 93 487 35 22 (Dolmen), de les 8 a les 15 h.

La recollida de sol·licituds serà entre l'1 d'abril i el 31 de maig: serà de dimarts a divendres en les hores d'atenció al públic de l'Ajuntament.

La documentació necessària i altres aspectes estan concretats a continuació. Com veureu, els últims dos fulls s'haurien de portar completats a la reunió que se us assigni.

TIPOLOGIA DELS HABITATGES

Aquests habitatges estaran distribuïts en dos urbanitzacions diferents: una al sector de l'Església (ca l'Arbeca) amb 12 pisos i la resta (44) al sector El Celrà. Els pisos tindran una superfície compresa entre 70 i 90 m² útils i estaran formats per tres o quatre habitacions, una cuina amb safareig, una sala d'estar, un bany complet i un lavabo amb plat de dutxa.

METODOLOGIA I PROCEDIMENT DE SELECCIÓ D'ADQUIRENTS D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL A QUART

Nº HABITATGES:	56
TIPOLOGIA DELS HABITATGES:	PLURIFAMILIARS
RÈGIM DE VENDA:	GENERAL

1. REQUISITS DELS SOL. LICITANTS

1.1.- Que el sol·licitant o sol·licitants siguin majors de 18 anys a la data d'inici de recollida de sol·licituds. L'edat màxima dels sol·licitants solters(*) es restringeix a 35 (inclòs).

1.2.- Almenys un dels titulars de la sol·licitud ha d'estar empadronat en la localitat durant com a **mínim dos anys anteriors** a l'inici de la recollida de sol·licituds. El domicili fiscal haurà de ser a Quart.

1.3.- Els sol·licitants hauran d'acreditar que no tenen cap deute amb l'Ajuntament de Quart. (o d'altres administracions)

1.4.- Que cap de les persones que consten a la sol·licitud sigui o hagi estat titular de ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre **algun altre habitatge protegit**, ni ser titulars d'un habitatge lliure (**). A la vigent normativa l'Ajuntament de Quart afegeix el següent punt:

1.4.1. Que cap de les persones que consten a la sol·licitud sigui titular de ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre alguna **parcel·la urbanitzable**.

(*)En aquestes bases s'entén per solter el sol·licitant que es presenta a nivell individual o aquells sol·licitants que siguin parella no units legalment (és a dir, que no formin un matrimoni o una parella de fet oficial), i que en ambdós casos no tinguin fills sota la seva tutela.

(**)ni ser titulars d'un habitatge lliure, quan el valor de dit habitatge lliure superi, calculat d'acord amb la normativa de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials, el 40% del preu total del de l'habitatge adquirit, 60% quan es tracti de : Famílies nombroses que necessiten adquirir un habitatge amb més superfície per haver incrementat el seu nombre de membres, persones majors de 65 anys, persones amb minusvalia, persones víctimes de la violència de gènere o de terrorisme.

1.5.- Els habitatges s'han de destinar sempre a **domicili habitual i permanent**. Es considera domicili habitual i permanent sempre que no estigui desocupat més de tres mesos seguits a l'any, excepte causa justificada.

1.6.- Els ingressos familiars no han de ser inferiors al 5% del preu de venda i de, com a màxim, fins a 5,5 vegades l'IPREM (Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples).

Aquesta acreditació es farà d'acord a la declaració o declaracions sobre l'impòsit de la renda de les persones físiques, corresponents al període impositiu immediatament anterior, amb termini de presentació vençut a la sol·licitud de finançament qualificat, presentades per cadascun dels membres de la unitat familiar.

Si el sol·licitant no haguessin presentat declaració d'IRPF, per no estar-hi obligats, l'acreditació s'efectuarà mitjançant l'aportació de la documentació pertinent i la declaració responsable relativa a les mencionades part general i especial, sens perjudici de la possible comprovació administrativa.

1.7.- El règim jurídic d'aquests habitatges serà de 90 anys, a comptar des de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge, segons la normativa vigent.

1.8.- En cas que existeixi, els/les adjudicatariis/es hauran de poder subrogar-se en la hipoteca del promotor en la part que correspongui a la seva vivenda.

2. BAREM D'ADJUDICACIÓ

Del total de 56 habitatges que es construiran a Quart, se'n destinaran 16 a unitats familiars i 40 a solters/es. D'aquesta manera, es seguiran dos barems:

A) SOLTERS/ES

En aquestes bases s'entén per solter el sol·licitant que es presenta a nivell individual o aquells sol·licitants que siguin parella no units legalment (és a dir, que no formin un matrimoni o una parella de fet oficial), i que en ambdós casos no tinguin fills sota la seva tutela.

Si els sol·licitants són parella, es computarà la situació del més favorable dels dos, excepte en el cas dels ingressos en què es tindrà en compte els dos.

1. Residència en el municipi de Quart

S'atorgarà la següent puntuació en funció dels anys d'empadronament al municipi de Quart del sol·licitant en la data d'inici de recollida de la sol·licitud.

Anys	5-8 anys	9-12 anys	13-16 anys	17-20 anys	Més de 21
Punts	3	6	9	12	15

De 2 a 4 serà 0 punts.

2. Edat dels sol·licitants

S'atorgarà la següent puntuació en funció de l'edat que el sol·licitant tingui en el moment de recollida de la sol·licitud.

Edat	18-25 anys	26-35 anys
Punts	8	10

3. Nivell d'ingressos

Fins a	2 x IPREM	3 x IPREM	3,5 x IPREM
Punts	8	6	4

Menys de 2 i més de 3, 5 de l'IPREM la puntuació serà 0.

B) UNITATS FAMILIARS

En aquestes bases s'entén per unitat familiar el grup de convivència que estigui format per:

- matrimonis no separats legalment (amb o sense fills).
- parelles de fet oficials (amb o sense fills).
- unitats monoparentals amb almenys un fill/a sota la seva tutela. (en cas de separacions s'hauria de demostrar que la guarda i custòdia del fill/a la té l'adjudicatari)
- parelles no unides legalment (és a dir, que no formin un matrimoni o una parella de fet oficial) amb almenys un fill/a, i que ambdós membres en comparteixin la tutela.

Si els sol·licitants són matrimonis no separats legalment, parelles de fet oficials o parelles no unides legalment amb almenys un fill/a -i que ambdós membres en comparteixin la tutela-, es computarà la situació del més favorable dels dos.

1. Residència en el municipi de Quart

S'atorgarà la següent puntuació en funció dels anys d'empadronament al municipi de Quart del sol·licitant en la data d'inici de recollida de la sol·licitud.

Si els sol·licitants són parella, es computarà la situació de residència del més favorable dels dos.

Anys	5-8 anys	9-12 anys	13-16 anys	17-20 anys	Més de 21
Punts	3	6	9	12	15

De 2 a 4 anys la puntuació serà 0.

2. Edat dels sol·licitants

S'atorgarà la següent puntuació en funció de l'edat que el sol·licitant tingui en el moment de recollida de la sol·licitud.

Edat	18-25 anys	26-35 anys	Més de 35 anys
Punts	8	10	6

3. Nivell d'ingressos

Es tindrà en compte la renda conjunta.

Fins a	2 x IPREM	3 x IPREM	3,5 x IPREM
Punts	8	6	4

La puntuació de menys de 2 i de més de 3,5 de l'IPREM serà 0.

4. Unitats familiars

S'atorgarà la següent puntuació, segons el règim d'unitat familiar:

4 Punts:

- Matrimoni
- Parella de fet oficial
- Matrimoni o parella de fet amb 1 fill/a.
- Parelles no unides legalment (és a dir, que no formin un matrimoni o una parella de fet oficial) amb 1 fill/a, i que ambdós membres en comparteixin la tutela.

6 punts:

- Família monoparental amb un fill/a
- Matrimoni o parella de fet oficial amb 2 fills
- Parelles no unides legalment (és a dir, que no formin un matrimoni o una parella de fet oficial) amb 2 fills/es, i que ambdós membres en comparteixin la tutela.

8 Punts:

- Família monoparental amb 2 fills
- Famílies nombroses
- Parelles no unides legalment (és a dir, que no formin un matrimoni o una parella de fet oficial) amb 3 o més fills/es, i que ambdós membres en comparteixin la tutela.

5. Altres qüestions

La convivència en la unitat familiar de persones grans (avis): **2 punts**

Es considerarà persones grans aquelles persones majors de 65 anys, aquest inclòs.

Unitat familiar o solter que tingui reconegut, per part de l'ICASS de la Generalitat, un membre amb un grau de disminució superior al 33%: **2 punts**. En el cas que hi hagués més d'una persona amb aquesta característica, la puntuació serà el doble: **4 punts**

En tots dos casos, s'atorgarà 2 punts per cada membre de la unitat familiar que es trobi en aquestes circumstàncies.

3. COMISSIÓ D'ADJUDICACIÓ

Es crearà una comissió representativa del Ple de l'Ajuntament de Quart que vigilarà l'esmentat procés.

La comissió d'adjudicació farà el seguiment de les inscripcions i la puntuació, fer pública la llista provisional de persones adjudicatàries i proposar al Ple la llista definitiva.

La comissió d'adjudicació **pot deixar sense efecte l'adjudicació** si es comprova que el sol·licitant o sol·licitants han falsejat les dades aportades a la documentació, o en cas que es comprovi l'incompliment de les condicions establertes a les bases.

Aquesta comissió estarà formada per:

Presidència: l'Alcalde-President de l'Ajuntament

Vocals: Un representant de la regidoria de promoció econòmica

Un representant de la regidoria d'ensenyament.

Un representant de la regidoria de joventut

Un representant de cada Grup Municipal

Un representant de qui gestioni la venda dels habitatges (si s'escau)

Com a secretari de la comissió el mateix secretari de l'Ajuntament.

4. PROCEDIMENT DE L'ADJUDICACIÓ

4.1. APROVACIÓ DEFINITIVA DE LES BASES

Aprovació definitiva de les bases d'adjudicació per part del Ple de l'Ajuntament, després d'un període d'informació pública i després d'estudiar si ha reclamacions o suggeriments.

4.2 INSCRIPCIÓ

S'obrirà un període de inscripció i de rebuda de sol·licituds de l'1 d'abril al 31 de maig en el qual les persones interessades hauran de presentar la documentació necessària*.

Si s'escau es requerirà a la persona sol·licitant perquè, en el termini màxima de 10 dies, esmeni els errors, les omissions o la manca de documentació detectats, amb la indicació que si, així no ho fa, se li tindrà per desistit de la seva petició.

Les sol·licituds recollides es dividiran en dos grups: solters i unitats familiars.

* Instància de sol·licitud. Original i fotocòpia compulsada DNI/NIF del/s sol·licitants. Original i fotocòpia compulsada de l'impost de la renda de les persones físiques. Acreditació de Parella de fet. Acreditació de no tenir cap deute amb L'Ajuntament de Quart. Certificat d'acreditatiu dels anys d'empadronament en la localitat. Nombre de membres de la unitat familiar. Declaració que en l'actualitat no soc/som titulars de ple domini o d'un dret d'ús o gaudi sobre terreny urbanitzable (certificat de la Gerència Territorial del cadastre). Fotocòpia autenticada de la resolució de l'Institut català d'Assistència i Serveis Socials en la que es declari la disminució del sol·licitant o d'algun membre de la unitat familiar.

En cas de primer accés a la propietat: Declaració no tenir ni haver tingut mai cap habitatge en propietat, o que sent-ne titular: declaració que no en disposa del dret d'ús o gaudi, o bé el valor de l'habitatge en propietat, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, no superi el 40% del preu total de l'habitatge adquirit.

En cas de no haver presentat la declaració de renda per no estar-hi obligats d'acord amb la normativa tributària caldrà presentar:

- Certificat d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponent al darrer any fiscal tancat emesos per l'empresa.
- Si és pensionista, certificat de la pensió percebuda.
- Si ha estat a l'atur, certificat de l'INEM, amb indicació del període d'atur, i dels imports percebuts.

4.3. LLISTA PROVISIONAL D'ADMESOS I D'EXCLOSOS

Posteriorment s'estudiarà cada sol·licitud segons normativa i requisits.

La Comissió d'Adjudicació, amb l'assistència del **Fedatari Públic o notari**, a la vista de les sol·licituds, una vegada comprovada la documentació presentada i si compleixen els requisits per accedir als habitatges, tindrà un mes de marge des de l'acabament del termini de presentació de sol·licituds, per confeccionar la llista provisional de sol·licitants admesos i la llista provisional d'exclusos, amb el barem de puntuació i els motius d'exclusió.

La llista ha de ser exposada durant deu dies al tauler de l'Ajuntament. Durant aquest temps d'exposició els sol·licitants poden fer les al·legacions que considerin oportunes, sense que s'admetin en aquest període documents que s'havien d'haver aportat juntament amb la sol·licitud o en el termini de 10 dies anteriorment esmentat.

En cas que una sol·licitud obtingui la mateixa puntuació primarà **l'antiguitat de d'empadronament del municipi, en primer lloc, i en segon lloc, els ingressos.**

En cas que la demanda d'algun dels dos grups (soters o unitats familiars) no cobris l'oferta, es passaria a l'altra grup respectivament.

4.4. LLISTA DEFINITIVA

Després de valorar les al·legacions formulades la Comissió d'Adjudicació confeccionarà la llista definitiva d'admesos amb indicació dels adjudicataris, ordenada per la puntuació obtinguda segons al barem i criteris d'aquestes bases. Aquesta llista quedarà exposada al **Tauler d'Anunci de l'Ajuntament** i en un lloc visible de l'oficina d'informació i venda de la promoció, durant **15 dies**.

A proposta prèvia de la Comissió d'Adjudicació, el Ple de l'Ajuntament de Quart acordarà la llista definitiva d'adjudicataris. Contra l'acord del ple es podrà presentar recurs de reposició davant el mateix òrgan.

4.5 ASSIGNACIÓ DELS HABITATGES

L'assignació de l'habitatge concret que correspondrà a cada un dels adjudicataris es portarà a terme segons les següents prioritats:

- En el cas de les unitats familiars, l'adjudicació dels habitatges es farà per puntuació tenint en compte els components de la unitat familiar. Les unitats familiars tindran prioritats alhora d'escollir l'habitatge.
- S'assignaran els habitatges adaptats a l'adjudicatari que necessiti un habitatge amb aquestes especials característiques.

Un cop es faci efectiva l'entrega de les claus, l'adjudicatari en el marge de 3 mesos haurà d'ocupar l'habitatge.

4.6. LLISTA D'ESPERA

A la llista d'espera han d'estar inscrits els sol·licitants de vivenda que no hagin resultat adjudicataris, però que compleixen tots els requisits exigits a les bases. Si es renuncia, se'ls denega el préstec, no compleixen amb els requisits de la normativa o no acudeixen a la citació, no poden formar part de la llista d'espera.

La llista d'espera estarà ordenada d'acord amb la puntuació resultant de l'aplicació del barem i, els que hi constin, seran cridats per l'ordre establert en cas de disponibilitat d'habitatge.

Els sol·licitants admesos que formin part de la llista d'espera hauran de continuar complint les requisits d'accés als habitatges per poder si s'escau accedir als habitatges. Per això l'Ajuntament de Quart podrà demanar, en qualsevol moment, l'actualització de les dades de les sol·licituds inicials.

4.7. RENÚNCIA DE L'HABITATGE

Es pot fer en qualsevol moment del procés, demanant-ho per escrit.

S'entén com a renúncia, i es deixa sense efecte l'adjudicació quan:

- No s'aporti la documentació sol·licitada en els terminis corresponents
- Si l'adjudicatari no compareixen o es neguen a formalitzar el contracte o escriptures, o no aportin el pagament de l'habitatge en el termini establert.

Si la renúncia succeeix després del procés d'assignació, aquest s'ha d'oferir per rigorós ordre de la llista d'espera.

4.8. CONDICIONS DE TRANSMISSIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL

Segons normativa vigent. Article 17 del Decret 244/2005 del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Els propietaris d'habitatges amb protecció oficial qualificats amb destinació a la venda els podran transmetre, amb l'autorització prèvia de la Direcció General d'Habitatge, d'acord amb les condicions següents:

- a) Durant els deu primers anys des de la data de formalització de la compravenda, amb cancel·lació del préstec convingut que s'hagués obtingut, i devolució dels ajuts econòmics directes estatals rebuts: per canvi de localitat de residència del titular de l'habitatge; en cas de subhasta i adjudicació de l'habitatge per execució judicial del préstec; per altres motius justificats a criteri de la Direcció General d'Habitatge.
- b) Durant els deu primers anys des de la data de formalització de la compravenda, amb cancel·lació del préstec convingut que s'hagués obtingut: per

canvi de domicili de persones de més de 65 anys; per necessitat de canvi de domicili de persones amb discapacitat, o de persones víctimes de violència; per increment de nombre de membres de la unitat familiar en famílies nombroses o per necessitat d'un habitatge més adequat a la seva dimensió; per necessitat d'habitatge de menor dimensió.

c) Durant la resta del període de vigència del règim de protecció que estableix l'article 16.1, amb pèrdua de la condició de convingut del préstec, si escau, amb la possibilitat que l'entitat financera concedent en decideixi la resolució.

Quan la transmissió de l'habitatge estigui motivada per raó de canvi de domicili, tindrà consideració de causa de necessitat d'habitatge a efectes de poder optar a l'adjudicació d'un habitatge en règim de protecció en la localitat de destinació el fet acreditat documentalment. que el trasllat del domicili a una altra localitat sigui per raons de mobilitat laboral, jubilació o incapacitat. En aquest supòsit, quan al lloc d'origen es disposi d'un habitatge en propietat, sigui en règim lliure o protegit, l'adjudicació del nou habitatge protegit a la localitat de destinació obligarà a fer la transmissió de l'habitatge d'origen per qualsevol dels mecanismes que preveuen aquest Decret i la legislació d'habitatge per les segones o successives transmissions.

Durant els primers deu anys de qualificació, el preu màxim de venda en segones o posteriors transmissions de tots els habitatges amb protecció oficial ha de ser el que correspon a un habitatge qualificat amb protecció oficial del mateix règim de qualificació, o del sistema que el substitueixi, en la mateixa zona, i en el mateix any que es produeixi la transmissió.

A partir del desè any comptat des de la qualificació de l'habitatge, el preu de venda de les segones o posteriors transmissions s'establirà tenint en compte l'estat de conservació de l'habitatge i de l'edifici, i d'acord amb les obres de manteniment i millora realitzades. El preu màxim serà el més alt entre el corresponent a l'any de la transmissió o el que resulti d'incrementar el preu que consti en la qualificació definitiva dels habitatges amb la variació de l'índex de preus al consum (IPC) entre l'any de la qualificació i el de la transmissió. A més, si s'han executat obres de manteniment, el preu resultant es podrà incrementar en un 10%.

En algun altre cas, s'aplicarà la normativa vigent esmentada..

4.9. FORMALITZACIÓ DE LA COMPRA

Un cop assignats els habitatges, es notificarà als adjudicataris la data de la signatura del contracte privat de compravenda, en què es farà un primer pagament a compte del preu total de l'habitatge.

Un cop signats els contractes Dolmen haurà de presentar, juntament amb tota la documentació que acompanya la sol·licitud, a la Secretaria General de l'Habitatge, que atorgarà l'autorització corresponent i concedirà si procedeix als adjudicataris les ajudes que corresponguin de les previstes en el decret 244/2005 (o altres que el puguin substituir), i a l'entitat financera, per la subrogació de l'adjudicatari en el préstec hipotecari ja constituït sobre el seu habitatge, per l'import que estableixi la normativa vigent sobre el preu total de venda del mateix.

La resta del preu fixat, exclosa la part que és objecte del préstec hipotecari, més l'IVA corresponent al total preu de venda, es farà efectiva en el moment d'atorgament de l'escriptura pública de transmissió de la propietat i la possessió dels habitatges, amb subrogació del referit préstec, que es portarà a terme a requeriment de l'Ajuntament.

Totes les despeses i impostos que es meritin com a conseqüència de la venda dels habitatges i de l'atorgament de l'escriptura pública en que la mateixa s'instrumentalitzin seran a càrrec dels adjudicataris.

No es podrà instrumentalitzar la venda a favor de persones diferents de l'adjudicatari o adjudicataris.