

Dimecres, 26 d'octubre de 2016

ADMINISTRACIÓ LOCAL

Ajuntament de Sallent

ANUNCI

En el BOP de data 21 de març del 2016 es van publicar les bases reguladores del Programa per a la cessió temporal d'habitatges per atendre necessitats urgents de caràcter social.

Així mateix, per decret d'alcaldia núm. 254 de data 4 d'octubre del 2016 es va obrir convocatòria per a presentar sol·licituds.

Per error de transcripció es va enviar a publicar una versió que no és l'aprovada pel plenari. Concretament, en l'article 3 que parla dels anys de la durada mínima i possibles pròrrogues, en comptes de 1 i 5 anys, ha de dir 3 i 8.

Per al coneixement general, es torna a publicar íntegrament les bases, el programa i el model de conveni i es concedeix 20 dies per a presentar al·legacions i simultàniament s'obre la convocatòria per a presentar sol·licituds des de l'endemà de la publicació fins que s'esgoti la partida pressupostària de l'exercici 2016. En el supòsit que al pressupost de 2017 hi hagi partida pressupostària per aquest objecte, es podran presentar sol·licituds fins que hi hagi consignació sense necessitat d'obrir una altra convocatòria.

Tot això amb el benentès que si es presenta alguna al·legació contra l'esmena esmentada anteriorment, la convocatòria quedarà suspesa fins que es resolgui l'al·legació.

Una referència d'aquesta publicació es publicarà al DOGC.

El contingut de les esmentades bases es transcriu íntegrament a continuació:

"BASES DEL PROGRAMA PER A LA CESSIÓ TEMPORAL D'HABITATGES PER ATENDRE NECESSITATS URGENTS DE CARÀCTER SOCIAL

Exposició de motius

L'Ajuntament de Sallent disposa d'un nombre reduït d'habitatges per atendre necessitats urgents de caràcter social.

Es proposa de l'Ajuntament de Sallent ampliar aquest parc reduït d'habitatges per a l'allotjament de persones i famílies amb problemàtiques particularment rellevants de caràcter social, i que necessiten peremptòriament accedir a un habitatge amb caràcter temporal.

La finalitat d'aquestes bases consisteix en regular la naturalesa i les condicions de les cessions d'habitatges per part de particulars per a la seva rehabilitació o reformes bàsiques per a l'habitabilitat, tot trametent a la corporació la facultat de cedir-ne l'ús per un període determinat a persones amb necessitats urgents de caràcter social.

Es tracta d'unes bases breus i redactades en termes flexibles, per tal que les condicions de les cessions d'ús puguin adaptar-se en cada moment a les necessitats que es tracta d'atendre.

Article 1

1.- Es crea el programa, dependent de l'Ajuntament de Sallent, consistent en la cessió temporal d'ús d'habitatges per atendre necessitats urgents de caràcter social.

2.- L'afectació i la desafectació d'habitatges que reuneixin les condicions adients d'habitabilitat a aquest programa requerirà l'adopció d'un acord exprés per part de la Junta de Govern Local. Podran afectar-se al programa els habitatges respecte dels quals l'Ajuntament de Sallent ostenti la facultat, per qualsevol títol jurídic, de cedir-ne l'ús a tercers.

Article 2

1.- Els habitatges afectats al programa es destinaran a residència habitual de persones que no disposin d'allotjament ni de possibilitats reals d'obtenir-ne a curt termini. Per valorar la situació de necessitat dels possibles interessats es podrà

Dimecres, 26 d'octubre de 2016

tenir en compte la seva situació familiar, el seu estat de salut i nivell de formació, els ingressos econòmics de la unitat familiar, les situacions de risc i de marginació que afectin la persona i la seva família i d'altres circumstàncies anàlogues.

2.- Amb caràcter general, i tret d'excepcions degudament justificades, constituirà un requisit per accedir al servei que la persona afectada resideixi de fet i de dret a Sallent durant el període d'un any anterior a la cessió d'ús.

Article 3

Les cessions d'ús d'habitatges realitzades d'acord amb aquestes bases tindran caràcter temporal. La seva durada mínima inicial serà de tres anys, sens perjudici que s'acordi una durada superior atenent al valor de les millores que s'hagin de realitzar a l'habitatge.

En finalitzar el període de vigència de la cessió d'ús, es podrà acordar motivadament pròrrogues successives d'un any de durada.

El període total de cessió i utilització de l'habitatge, amb la inclusió de les pròrrogues que en el seu cas s'acordin, no podrà excedir el període total de vuit anys.

Article 4

1.- Durant el període d'utilització de l'habitatge, la persona en favor de la qual s'hagi acordat la cessió d'ús haurà de satisfer a l'Ajuntament de Sallent un cànon econòmic mensual, la quantia del qual s'establirà en l'acord de cessió tenint en compte la proposta realitzada pels Serveis Socials de l'Ajuntament en funció del conjunt de circumstàncies concurrents.

2.- El cànon a càrrec dels usuaris del servei tindrà la consideració d'ingrés de dret públic de l'Ajuntament de Sallent i, en cas d'impagament, podrà ser objecte de recaptació per via executiva, sens perjudici de la potestat municipal de donar per extingida la cessió d'ús.

3.- Les quantitats recaptades per l'Ajuntament en concepte de cànon a càrrec dels usuaris del servei seran destinades necessàriament a l'execució de les polítiques municipals en matèria d'habitatges de caràcter social (conservació dels habitatges, obres de rehabilitació, ajuts per a l'accés als habitatges dels col·lectius necessitats, etc.).

4.- Les despeses inherents a la utilització de l'habitatge, com són el subministrament d'energia i aigua, petites reparacions derivades de l'ús de l'immoble, recollida d'escombraries, etc. seran en tot cas a càrrec de l'usuari de l'habitatge.

Article 5

1.- Les propostes de cessions temporals d'habitatges efectuades a l'emparament d'aquestes bases seran realitzades per tècnics dels Serveis Socials de l'Ajuntament, ja sigui d'ofici o a instància de part. Aquestes propostes analitzaran les circumstàncies econòmiques i socials que concorren en els usuaris i les raons de l'atenció preferent a les necessitats d'una persona per damunt d'altres usuaris potencials, i proposaran el termini de cessió i el cànon a càrrec de l'interessat.

2.- Les propostes de cessió hauran de ser aprovades per la Junta de Govern Local, previ informe de la comissió tècnica d'habitatge social.

3.- En el cas de disponibilitat d'habitatges susceptibles de ser cedits a tercers, si existeix una pluralitat indeterminada d'usuaris potencials del servei que es trobin en situacions anàlogues de necessitat social, la cessió es realitzarà prèvia la tramitació d'un procediment que garanteixi l'observança dels principis d'objectivitat, publicitat i concurrència.

Article 6

1.- La relació jurídica establerta entre l'Ajuntament de Sallent i els ocupants dels habitatges tindrà en tot moment caràcter administratiu, no essent d'aplicació en cap cas els preceptes de la llei d'arrendaments urbans. La revisió dels actes administratius dictats en relació amb la constitució, desenvolupament i extinció de la relació establerta amb els usuaris correspondrà exclusivament a la jurisdicció contenciosa-administrativa.

2.- En el supòsit d'extinció de la relació per qualsevol motiu, l'Ajuntament podrà utilitzar la facultat de desnonament administratiu contra els ocupants dels habitatges."

Dimecres, 26 d'octubre de 2016

El contingut del programa es transcriu tot seguit:

"PROGRAMA DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES AMB FINALITAT SOCIAL

1. OBJECTIU:

Mobilitzar el parc de pisos desocupats de titularitat privada i augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats adreçada a persones i unitats de convivència amb una situació de vulnerabilitat socioeconòmica.

Es tracta de potenciar que els propietaris d'habitatges buits del municipi que compleixin unes característiques específiques els cedeixin a l'Ajuntament per a la seva rehabilitació o millores bàsiques per a l'habitabilitat i per a la seva posada a lloguer social.

2. JUSTIFICACIÓ:

La cessió d'habitatges buits per a la rehabilitació o realització de millores bàsiques per a l'habitabilitat ve justificada per 3 motius:

Social

Tal i com succeeix en la major part de municipis, a Sallent hi ha famílies amb una greu situació de vulnerabilitat socioeconòmica i amb la necessitat de disposar d'un habitatge digne. Donat que a Sallent hi ha habitatges buits de titularitat privada, l'ajuntament considera oportú crear un programa, per tal els propietaris privats amb pisos buits els puguin cedir a l'ajuntament, qui a partir de la cessió els gestionarà com habitatges amb lloguer social.

Urbanístic

Recuperar habitatges que han quedat buits, infrautilitzats o en condicions d'inhabitabilitat.

Ocupació

Generar ocupació a persones aturades o a autònoms o petites empreses que estan passant una situació complicada, ja sigui amb la rehabilitació o millora d'habitatges, o amb tasques administratives del programa.

3. ESTRUCTURA DEL PROGRAMA

3.1.- ÒRGANS

Comissió del Programa de rehabilitació d'habitatges amb finalitat social:

Formada per l'Alcalde i les persones responsables de la regidoria de serveis socials, urbanisme i ocupació. Les funcions d'aquesta comissió seran les d'aprovar un pla d'intervencions anual, proposar un pressupost, marcar les directrius de treball i coordinar els diversos departaments.

Equip gestor del programa:

Estarà format per un tècnic de cada un dels departaments implicats: urbanisme, serveis socials i ocupació.

Urbanisme portarà la direcció de l'equip gestor, realitzarà els treballs de redacció de projectes i direcció tècnica de les obres i farà les gestions amb els propietaris dels habitatges a rehabilitar i la negociació dels acords.

Per a la direcció i consecució de les diferents tasques tècniques es podrà contractar a algun tècnic.

Serveis socials realitzarà les gestions amb els llogaters que ocuparan els habitatges rehabilitats i farà el seguiment dels lloguers. Farà la proposta d'adjudicació dels habitatges, el termini de la cessió, l'import a pagar per l'ús de l'habitatge i la data de revisió del conveni de cessió d'ús social.

Ocupació aportarà recursos humans a través de plans d'ocupació de persones aturades, a través d'autònoms o petites empreses que passin una situació complicada o a través d'estudiants amb convenis universitat/administració.

Dimecres, 26 d'octubre de 2016

3.2.- CESSIÓ I REHABILITACIÓ

El programa actua en habitatges buits de propietat privada, amb necessitat de rehabilitació o petites millores bàsiques per a la seva habitabilitat, que es destinaran a lloguer social.

La cessió d'ús i les obres de rehabilitació o de millores bàsiques s'acordaran a través d'un conveni entre la propietat de l'habitatge i l'Ajuntament, d'acord amb les Bases del Programa per a la cessió temporal d'habitatges per atendre necessitats urgents de caràcter social. El conveni es basarà fonamentalment en:

- L'Ajuntament es fa càrrec de la realització de les obres de millora necessàries per a l'habitabilitat, tant pel que fa als materials com a la mà d'obra, valor econòmic de les quals es repartirà mensualment com a pagament de lloguer.
- L'Ajuntament es compromet a mantenir el pis ocupat vigilant el bon estat de conservació del mateix.
- La propietat cedeix l'habitatge a l'Ajuntament de Sallent per un període de temps pactat en relació a les reformes o millores realitzades i al lloguer previst i transfereix la potestat de cedir-ne l'ús temporal a tercers amb una situació de vulnerabilitat socioeconòmica.
- L'import del lloguer de cada habitatge es fixa d'acord amb la superfície, les característiques i la situació, dins una franja adequada a la finalitat social del programa.
- L'Ajuntament recupera parcialment aquestes inversions, d'una banda, mitjançant la sol·licitud i tramitació d'ajuts que ofereixen altres administracions supramunicipals per a la rehabilitació d'habitatges i, de l'altra banda, cobrant el lloguer social.
- La durada del conveni entre l'Ajuntament i el propietari i el nombre de mesos que l'Ajuntament cobra el lloguer és proporcional a la inversió feta, sens perjudici de poder-la prorrogar si hi ha acord entre les parts.
- L'Ajuntament es farà càrrec també de les següents despeses:
 - . Despeses de conservació que es puguin originar durant el temps de cessió. Les petites reparacions que es puguin derivar de l'ús de l'immoble aniran a càrrec de l'usuari de l'habitatge.
 - . Assolir les despeses de comunitat i IBI.
 - . Assegurança del pis durant el temps de cessió.
 - . En el cas que no es disposi, l'Ajuntament tramitarà la cèdula d'habitabilitat i la ITE en els casos que sigui obligatòria.

L'Ajuntament retornarà l'habitatge en perfecte estat d'habitabilitat en finalitzar el període de cessió.

Requisits que han de complir els habitatges per accedir al programa:

- Que l'habitatge estigui desocupat en el moment de la cessió.
- Que l'habitatge tingui una superfície útil màxima de 60m².

No es podran acollir al programa els grans tenidors de pisos, ja siguin bancs, immobiliàries, etc.

Es crearà una comissió d'estudi formada pels serveis tècnics municipals, que d'acord amb el propietari pactarà les obres de millora a realitzar. Les obres que poden ser susceptibles de subvenció són:

- Adequació de l'habitatge, a través d'arranjaments de banys, cuines, habitacions, pintura, enderroc i envans,...
- Adequació d'instal·lacions, ja siguin d'aigua, gas, electricitat, etc.

Les obres necessàries per l'habitabilitat són realitzades per compte de l'ajuntament de Sallent, assumint la direcció d'obra un tècnic competent.

Per a la realització d'obres hi ha dues opcions:

- Contractació d'autònoms o petites i mitjanes empreses.

Dimecres, 26 d'octubre de 2016

- Plans d'ocupació especialitzats en la professió de paletes, manobres, fusteria, pintors.

Convocatòria del programa

Un cop aprovada la present memòria, les bases del programa, així com el model de conveni, es procedirà a l'obertura d'un termini de presentació de sol·licituds per a la cessió d'habitatges. La Comissió del Programa de rehabilitació d'habitatges amb finalitat social valorarà totes les sol·licituds i proposarà un pla d'actuacions. En el cas que no s'esgotés el pressupost inicialment previst es podrà deixar obert el termini de presentació de propostes durant tot l'any fins a esgotar la partida corresponent.

3.3.- ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES CEDITS PER A LLOGUER SOCIAL

Els habitatges són adjudicats a famílies i/o persones que per patir una greu situació socioeconòmica no poden accedir al mercat lliure de lloguer, segons estudi socioeconòmic elaborat pels serveis socials municipals, sense fer cap tipus de diferenciació per raons culturals, ètniques o de procedència.

En el supòsit d'acollida, també refugiats.

Les adjudicacions dels habitatges es realitzen a través d'una comissió tècnica d'habitatge social que està formada per la cap del departament dels Serveis Socials, dues assistents socials i una persona dels serveis tècnics. Aquesta comissió estableix el termini de la cessió, l'import que ha de pagar cada família per l'ús de l'habitatge i la data de revisió del conveni de cessió d'ús.

PRESSUPOST I DOCUMENTACIÓ

Durant l'any 2016 l'Ajuntament de Sallent compta inicialment amb un pressupost de 40.000 EUR, provinent en una part de recursos propis de l'Ajuntament i en una altra d'una subvenció de la Diputació, que es destinarà a la reforma d'habitatges privats que siguin cedits a lloguer social.

Documents annexes:

- Bases del programa per a la cessió temporal d'habitatges per atendre necessitats urgents de caràcter social.
- Model de contracte amb el propietari".

El model de conveni és el següent:

Continua en la pàgina següent

Dimecres, 26 d'octubre de 2016

"CONTRACTE DE REHABILITACIÓ I ACORD D'UTILITZACIÓ (D'ÚS) D'HABITATGE

A Sallent,.. de..... de 201..

REUNITS

D'una banda,....., alcalde/regidora d'Habitatge de l'Ajuntament de Sallent, que obra en nom i representació de l'esmentada Corporació, facultada per aquest acte en virtut de l'acord de la Junta de Govern Local de data.././...

I, d'altra banda....., major d'edat, amb DNI núm....., veí/ina de..... i amb domicili al carrer....., núm....., que obra en nom i interès propis.

Ambdues parts, reconeixent-se mútuament capacitat plena per a contractar i obligar-se, lliurement,

EXPOSEN

I.- Que el/la Sr/a..... és titular dominical d'un habitatge situat al carrer....., núm....., d'aquesta vila, amb la següent descripció bàsica:

L'habitatge, de..... m², consta actualment.....

II.- Que l'Ajuntament de Sallent, dins del Programa de Rehabilitació d'Habitatges amb Finalitat Social i d'acord amb els Serveis Tècnics d'Urbanisme municipals, està disposat a efectuar obres de rehabilitació a l'habitatge descrit anteriorment, i que hi ha, a l'efecte, el consentiment explícit de la propietat.

En conseqüència, de comú acord, les parts formalitzen els següents

PACTES

1r.- L'Ajuntament de Sallent, a través del programa esmentat, realitzarà en l'habitatge propietat del/de la....., referenciat a l'expositiu I d'aquest contracte, les obres de rehabilitació previstes en la memòria i pressupost que s'adjunten, i que les parts signen en prova de conformitat. Aquestes obres tenen un pressupost previst de..... EUR, cost que serà assumit per l'Ajuntament de Sallent, tant pel que fa referència a materials com a mà d'obra i direcció tècnica.

2n.- La propietat permetrà, a aquests efectes, l'entrada a l'immoble i autoritza expressament la realització de les obres, les quals restaran a benefici de la finca.

Expressament es fa constar que l'Ajuntament sol·licitarà els ajuts previstos per la llei per a aquests tipus d'actuacions, així com col·laboracions de tipus privat per tal de poder assumir les despeses econòmiques de l'obra.

A tal efecte, la propietat oferirà la seva col·laboració desinteressada en la gestió dels expedients o qualsevol altre tràmit necessari.

L'Ajuntament podrà obtenir fotografies de l'immoble abans, durant i després de les obres de rehabilitació, col·locar rètols i informar la població.

Dimecres, 26 d'octubre de 2016

3r.- Les obres previstes hauran de finalitzar, llevat del cas de força major, dins del termini màxim de..... mesos a partir de la data d'aquest contracte.

En el supòsit que la finalització de les obres de rehabilitació es retardés injustificadament, el termini de l'acord començarà a comptar des de l'endemà de l'acabament del termini màxim establert per a la realització de les obres.

4t.- En compensació per la millora de l'immoble derivada de les obres de rehabilitació, la propietat transfereix a l'Ajuntament de Sallent la potestat de cedir-ne l'ús temporal a tercers, per qualsevol títol, durant el període esmentat en el pacte següent.

5è.- El termini durant el qual l'Ajuntament podrà tenir cedit a tercers l'ús de l'habitatge serà de..... anys a partir de la finalització de les obres de rehabilitació.

6è.- Durant el període descrit en el pacte anterior, en què l'Ajuntament podrà cedir a tercers l'ús de l'habitatge, aquest ens públic es farà càrrec de les despeses de comunitat i l'IBI.

7è.- Finalitzat el període durant el qual l'Ajuntament pot cedir l'ús a tercers de l'habitatge, la possessió d'aquest serà retornada a la propietat, en condicions

correctes de conservació, i cessarà l'obligació de compensació econòmica establerta en el pacte anterior.

8è.- En el supòsit que la cessió temporal, pactada a favor de tercers per part de l'Ajuntament, no es pogués portar a terme o s'hagués d'interrompre abans del termini previst, per causes no imputables a l'Ajuntament (per exemple venda o subhasta judicial que comportessin obligatòriament el dret d'altres persones a ocupar l'immoble), la propietat hauria d'indemnitzar a l'Ajuntament de Sallent amb una suma equivalent l'import de les obres de rehabilitació, proporcional al temps transcorregut entre l'inici i el final del termini pactat.

I, en prova de conformitat, les parts signen per duplicat i a un sol efecte aquest contracte en el lloc i data expressats a l'encapçalament."

Sallent, 5 d'octubre de 2016
L'alcalde, David Saldoni de Tena