

BASES REGULADORES DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE SUPORT (mitjançant FORUM) A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES PRIVATS A CANVI DEL SEU DESTÍ SOCIAL

Base Primera.- Objecte

1. L'objecte d'aquestes bases és definir les condicions i el procediment a seguir del Programa Municipal de suport (mitjançant FORUM) a la rehabilitació d'habitatges privats a canvi del seu destí social, en el marc de l'Actuació C.17 del Pla Local d'Habitatge de Manresa: Rehabilitació Municipal d'edificis privats a canvi del seu destí social.
2. El programa suposa que les obres necessàries als habitatges per obtenir condicions d'habitabilitat resoltes favorablement seran contractades i pagades per FORUM, amb els límits indicats en aquestes bases. FORUM recuperarà l'import avançat mitjançant l'arrendament dels habitatges a tercers, adscriuint-los al programa de mediació i amb un preu de lloguer social (2€/mes/m² de lloguer+despeses i impostos repercutibles), administrant els arrendaments i fent seva la renda de lloguer fins a la recuperació de la inversió.

Base Segona.- Actuacions objecte del Programa

1. Podran acollir-se al programa les obres necessàries per l'assoliment de les condicions requerides pel Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, i en concret:

- Dotació dels elements mínims de l'equip de cuina (aigüera, coccí, extracció de fums).
- Dotació dels elements mínims de la cambra higiènica (rentamans, inodor, plat de dutxa, ventilació).
- Accessibilitat interior de l'habitatge.
- Evitar perill per pavimentació deficient.
- Instal·lació elèctrica mínima.
- Instal·lació d'aigua calenta sanitària mínima.
- Instal·lació per a la rentadora.
- Col·locació de baranes en desnivells interiors.
- Demolició i/o construcció d'envans, no estructurals, per tal d'aconseguir habitacions.
- Instal·lació de portes.
- Mesures de seguretat estructural classificades com a obres menors.
- Mesures d'eficiència energètica, aïllament tèrmic, estancament o ventilació que no afectin als elements comunitaris.
- Obres per evitar problemes de salubritat (humitats, sanejament).
- Sistema elèctric d'il·luminació de l'espai d'accés a l'habitatge.

2. Els habitatges hauran de complir els següents requisits :

- Estar ubicats a Manresa i tenir una superfície útil entre els 40 i 120 m²
- No constituir residència habitual de la propietat/titular de l'usdefruit
- Estar buits a la data de la presentació de la sol·licitud, i mantenir-se buits fins a l'inici de les obres
- El sòl on estigui situat l'immoble no haurà d'estar afectat per sistemes urbanístics.
- El règim i condicions urbanístiques aplicables a l'immoble hauran de ser compatibles amb les obres que es financen en les presents bases.
- L'immoble no haurà d'estar declarat en ruïna.
- L'immoble no haurà de tenir incoat, en tràmit o resolt, expedient de protecció de la legalitat urbanística, ordre d'execució o mesures cautelars que comportin o puguin comportar l'alteració de les millores sol·licitades.
- L'immoble, el seu accés i els elements comuns de l'edifici, hauran d'acomplir condicions de seguretat i salubritat en aquells termes que afectin a l'habitatge presentat.
- Les obres menors o comunicades d'obra a executar hauran de disposar, quan sigui perceptible, de les llicències o permisos aplicables.

Base Tercera.- Destinataris

1. Podran ser beneficiaris del programa les persones físiques o jurídiques propietàries o titulars de l'usdefruit, sempre que no tinguin contret cap deute tributari o de qualsevol altra naturalesa amb l'Ajuntament de Manresa ni amb FORUM, i que no tinguin la consideració de grans tenidors, segons la definició continguda en la Llei 24/2015.
2. Els sol·licitants que hagin obtingut resolució favorable s'obliguen a comunicar aquesta resolució als adquirents de l'habitatge en el cas de que sigui transmès durant el termini indicat en la resolució.

Base Quarta.- Quantia

1. Les obres d'habitabilitat resoltes favorablement seran contractades i avançades per FORUM en la quantia 168€/m² útil de l'habitatge (IVA inclòs), amb un màxim de 12.000€ per habitatge. Si el pressupost de les obres supera aquest mòdul, l'escreix serà abonat pel sol·licitant abans de l'inici de les obres.
2. El pressupost de les obres al qual es fa referència en aquestes bases inclou el preu total d'execució de l'obra, els honoraris facultatius (si s'escau) i les taxes i tributs corresponents per raó de les obres.

Base Cinquena.- Tramitació de les sol·licituds

1. Les sol·licituds s'hauran de presentar al Registre de la societat municipal FOMENT DE LA REHABILITACIO URBANA SA (FORUM), en horari de 9 a 14 hores, des del dia 4 de març fins al 6 de maig de 2019, inclòs.
2. La sol·licitud es formularà mitjançant imprès disponible a la pàgina www.forumsa.cat, i s'acompanyarà de la següent documentació:
 - Document identificatiu del sol·licitant.
 - Còpia de l'escriptura pública, Resolució judicial o nota simple del Registre de la Propietat que acrediti la disposició de l'habitatge objecte del programa.
 - Memòria valorada, que defineixi les obres per les quals es sol·licita l'ajut.
 - Còpia del darrer rebut pagat dels subministres propis de l'habitatge (electricitat, gas...)
 - Document de compromís de cofinançament de les obres
3. En cas que s'aportin fotocòpies, hauran de ser degudament confrontades davant de FORUM s.a. mitjançant l'oportuna comparació amb els originals.
4. Si la sol·licitud o la documentació requerida no s'ajusta al que preveuen les bases, es requerirà a l'interessat per a que, en el termini de 10 dies hàbils, acompanyi els documents preceptius, amb indicació de que, si no ho fes, se'l tindrà per desistit de la seva petició. Els esmentats 10 dies hàbils es consideraran inclosos en el termini de resolució de la sol·licitud d'ajut (2 mesos).
5. Els serveis tècnics i administratius de FORUM gestionaran les sol·licituds presentades, realitzant les corresponents inspeccions tècniques de comprovació, i elaboraran l'informe i la proposta de resolució. Els serveis socials municipals també emetran Informe.

Base Sisena. Forma d'avaluació

Per a l'adjudicació, es valoraran amb una puntuació total màxima de 100 punts els criteris següents:

- Menor rati (€/m² útil) d'inversió de l'ajut: fins a 35 punts
- Cofinançament de l'actuació (% aportació per part de la propietat): fins a 30 punts
- Millora de les condicions energètiques: canvi de la caldera d'ACS (aigua calenta sanitària): 15 punts
- Ocupabilitat de l'habitatge: 5 punts
- Situació de l'habitatge respecte al planejament urbanístic: 5 punts
- Accessibilitat de l'habitatge: 5 punts
- Comptadors de serveis donats d'alta: 5 punts

En cas que es produeixi un empat en la puntuació entre dues o més sol·licituds, es procedirà un sorteig per tal d'assolir el desempat.

Base setena. Resolució

1. L'òrgan competent per a la resolució de les sol·licituds serà el Gerent de FORUM s.a.
2. FORUM s.a. resoldrà les sol·licituds presentades, com a màxim el dia 26 de juliol de 2019. La resolució estarà condicionada al compliment del que estableix la base següent.
3. Els ajuts s'entendran acceptats si transcorreguts deu dies naturals des de la notificació de la seva concessió el beneficiari no s'ha manifestat en sentit contrari.

Base Vuitena. Obligacions per les parts

1. Seran obligacions per part de FORUM i /o l'Ajuntament, sense cost per la propietat:
 - Encarregar les obres objecte de la sol·licitud de l'ajut, i fer el possible per a que la seva execució finalitzi, com a màxim el dia 28 de desembre de 2019.
 - Preparar el contracte d'arrendament i administrar-lo, i liquidar els impostos i la fiança obligatòria a càrrec del llogater.
 - Tramitar la sol·licitud de les assegurances gratuïtes de multirisc de la llar i de caució (desperfectes per actes vandàlics).
 - Tramitació de l'avalloguer (d'acord amb la seva normativa reguladora actual, l'Incasòl garanteix a l'arrendador el cobrament de fins a 6 mensualitats un cop recuperat l'habitatge després del corresponent procés judicial per impagament)

- Obtenció de la Cèdula d'Habitabilitat i el Certificat d'Eficiència Energètica.
 - Seguiment de les unitats familiars adjudicatàries dels contractes de lloguer
 - Garantir el retorn de l'habitatge en les condicions en què estava a la finalització dels arranjaments, exceptuant el desgast propi del seu ús.
2. Seran obligacions per part de la propietat
- Arrendar l'habitatge amb el llogater determinat per FORUM d'entre els sol·licitants d'habitatge del programa de mediació, amb la participació i valoració dels Serveis Socials municipals, pel termini necessari per a la recuperació de la inversió efectuada, respectant en tot cas els terminis i pròrrogues obligatoris de la legislació d'arrendaments urbans.
 - En cas de transmissió de l'habitatge adscrit, notificar-ho a FORUM i comunicar a l'adquirent els compromisos del present programa, en els quals es subrogarà.

Base Novena.- Encàrrec de les obres i arrendament

1. L'encàrrec de les obres es farà per part de FORUM un cop s'hagi signat el corresponent document amb la persona sol·licitant propietària o titular de l'usdefruit, moment en el qual aquest haurà d'abonar l'escreix de la inversió que superi els 168€/m2 útil (IVA inclòs) de l'habitatge, si és el cas.
2. FORUM recuperarà la inversió efectuada en les obres arrendant l'habitatge i fent seva la renda arrendatària mensual (2€/mes/m2 de lloguer+despeses i impostos repercutibles), fins a la completa extinció del deute. Si finalitza el contracte d'arrendament per desistiment o per una altra causa, i FORUM no ha recuperat la inversió realitzada, ambdues parts hauran de convenir o el pagament del deute restant per la propietat a FORUM o la concertació d'un nou arrendament fins a la recuperació de la inversió.

Base Desena.- Revocació i renúncia

1. FORUM s.a. podrà revocar la resolució dictada sense crear cap dret per al sol·licitant, en els supòsits següents:
 - a) Per falsedat o incompliment de les dades o dels requisits que s'assenyalen en aquestes bases.
 - b) Per manca de veracitat amb intenció dolosa de les dades i documents aportats.
 - c) Per alteració de les condicions que han determinat la resolució favorable, sempre que siguin imputables a l'interessat i no s'hagués autoritzat prèviament per FORUM.
2. En qualsevol cas la revocació comportarà, amb independència de les accions legals que es poguessin emprendre, la devolució de l'import avançat per FORUM, incrementat amb l'interès legal fixat pel Banc d'Espanya en el moment de la devolució.
3. La propietat/titular de l'usdefruit podrà recuperar l'administració de l'arrendament gestionat per FORUM en qualsevol moment posterior a la finalització de les obres, si retorna la quantitat avançada per FORUM pendent de recuperar.

Base Onzena.- Entrada en vigor i vigència

El present text entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al BOP i tindrà vigència, sotmesa en tot cas, a l'existència de partida pressupostària.