

**BASES REGULADORES I CONVOCATÒRIA DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE SUPORT
A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES PRIVATS A CANVI DEL SEU DESTÍ A LLOGUER A TRAVÉS DEL
PROGRAMA DE MEDIACIÓ DE LLOGUER-2024**

Base Primera.- Objecte

1. L'objecte d'aquestes bases és definir les condicions i el procediment a seguir del Programa Municipal de suport a la rehabilitació d'habitatges privats a canvi del seu destí a lloguer, en el marc del *programa de Borsa de Mediació de Lloguer social* i 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 l'Ajuntament, a través de l'ens instrumental Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa s.a. (FORUM, S.A.), es farà càrrec inicialment de les obres necessàries als habitatges per obtenir condicions d'habitabilitat, 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 assequible, administrant els arrendaments i fent seva la renda de lloguer fins a la recuperació de la inversió.
3. FORUM es farà càrrec de la gestió d'un ajut a fons perdut, de 2.000€, per a la realització de les obres de reforma necessàries per a obtenir de nou les condicions d'habitabilitat. I també, d'un altre ajut a fons perdut, de fins a un màxim de 3.000€, a la fi del període d'adscripció de l'habitatge al programa de mediació, amb la finalitat de garantir el retorn de l'habitatge en les condicions en què estava a la finalització dels arranjaments, exceptuant el desgast propi del seu ús.

Base Segona.- Actuacions objecte del Programa

1. Podran acollir-se al programa de Rehabilitació Municipal d'edificis privats a canvi del seu destí a lloguer assequible 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, cocció, 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, estanqueïtat 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 propietaris podran sol·licitar un ajut a fons perdut de 2.000€ per a les obres indicades al punt anterior, complementari al finançament de 15.000€ del programa de Rehabilitació Municipal d'edificis privats a canvi del seu destí a lloguer assequible. L'ajut a fons perdut concedit no es farà efectiu al sol·licitant sinó que l'aplicarà FORUM al pagament de les obres realitzades.
3. Igualment, els propietaris podran sol·licitar un ajut a fons perdut, de fins a un màxim de 3.000€, a la fi del període d'adscripció de l'habitatge al programa de mediació, per tal d'afrontar les obres necessàries que garanteixin el retorn de l'habitatge en les condicions en què estava a la finalització dels arranjaments, exceptuant el desgast propi del seu ús. L'ajut a fons perdut concedit no es farà efectiu al sol·licitant sinó que l'aplicarà FORUM al pagament de les obres realitzades per a tal fi.
4. Els habitatges hauran de complir els següents requisits :
 - Estar ubicats a Manresa i tenir una superfície útil mínima de 46m².
 - 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 en un període inferior a la durada del conveni i del contracte de lloguer (segons el que estableixi la LAU aplicable).
 - 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 o en tràmit, 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. Podrà valorar-se l'admissió de l'execució simultània d'obres de poca envergadura per aconseguir aquestes condicions, no finançables.
 - Les obres a finançar, abans del seu inici, hauran de disposar de les llicències, comunicacions o d'altres autoritzacions que siguin preceptives.
 - L'import màxim de la renda del lloguer, i que s'aplicarà a l'arrendatari mentre l'habitatge resti adscrit al programa de mediació, o en el seu defecte, durant la durada obligatòria del contracte de lloguer (segons el que estableixi la LAU aplicable), serà el valor resultant de rebaixar, un mínim del 20%, l'índex mig de referència de preus de lloguer, establert per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en funció de l'emplaçament de l'immoble. A més, el valor obtingut, haurà de ser adequat al programa objecte d'aquestes bases, amb un preu assequible, per tal de poder ser considerat habitatge amb destí social.

Base Tercera.- Destinatari

1. Podran ser beneficiaris del programa les persones físiques o jurídiques propietàries o titulars de l'usdefruit, que no tinguin la consideració de grans tenidors, segons la definició continguda en la normativa vigent, sempre que estiguin al corrent de pagament de la Seguretat social, Agència tributària i no tinguin contret cap deute de qualsevol altra naturalesa amb l'Ajuntament de Manresa o Forum.
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.- Convocatòria i forma d'avaluació

L'ajut es concedirà mitjançant el procediment de concurrència pública competitiva. 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
- Ocupabilitat de l'habitatge: 10 punts
- Situació de l'habitatge respecte al planejament urbanístic: 10 punts
- Accessibilitat de l'habitatge: 10 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 Cinquena.- Quantia

1. Les obres d'habitabilitat resoltes favorablement per FORUM seran contractades i avançades per FORUM, amb un màxim de 15.000€ per habitatge i de 168€/m² útil. 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 i obtenció de la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica, sempre que no tinguin la naturalesa de recuperables per la beneficiària.

Base Sisena.- Tramitació de les sol·licituds

1. Les sol·licituds de subvenció es poden presentar presencialment a FORUM o bé telemàticament a través dels formularis que estaran a disposició dels sol·licitants en l'enllaç que s'habiliti per aquests efectes, des del 5 de juliol de 2024 al 30 de setembre de 2024.
2. La sol·licitud s'acompanyarà de la següent documentació:
 - Fotocòpia i original del document d'identificació del sol·licitant.
 - Còpia i original de l'escriptura pública, Resolució judicial o nota simple del Registre de la Propietat que acrediti la disposició de l'habitatge objecte del programa.
 - Còpia i original del darrer rebut pagat dels subministres propis de l'habitatge (electricitat, gas...)
 - Document de compromís de cofinançament de les obres.
 - Informació d'altres subvencions/ajuts rebudes pel mateix concepte.
3. Les fotocòpies hauran de ser degudament confrontades 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.
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, en col·laboració amb el personal tècnic de l'Oficina Municipal d'Habitatge.

Base setena. Resolució

1. L'òrgan competent per a la resolució de les sol·licituds serà el Gerent de FORUM.
2. FORUM resoldrà les sol·licituds presentades com a màxim el 15 d'octubre de 2024. 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:
 - Encarregar les obres objecte de la sol·licitud de l'ajut.
 - 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'INCASOL garanteix a l'arrendador el cobrament de fins a 6 mensualitats un cop recuperat l'habitatge després del corresponent procés judicial per impagament).
 - Gestió 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 a través de la borsa de mediació de lloguer, amb el llogater determinat per FORUM d'entre els sol·licitants d'habitatge del registre de demanda únic, amb la participació i valoració de l'Oficina Municipal d'Habitatge, pel termini necessari per a la recuperació de la inversió efectuada en el marc, 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 mitjançant l'ens instrumental FORUM, S.A. 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 15.000€, un cop aplicat l'ajut a fons perdut de 2.000€, si és el cas.
2. FORUM recuperarà la inversió efectuada en les obres arrendant l'habitatge i fent seva la renda arrendatària mensual fins a la completa extinció del deute. Si finalitza el contracte d'arrendament per desistiment o per una altra causa, FORUM no ha recuperat la inversió realitzada, la propietat haurà de convenir o bé el pagament del deute restant a FORUM o bé la concertació d'un nou arrendament fins a la recuperació de la inversió.

Base Desena.- Compatibilitat

La participació en aquesta línia de col·laboració és compatible amb l'obtenció per part de la propietat beneficiària, d'altres ajudes i subvencions que tinguin per finalitat de rehabilitació o reforma d'habitatges.

En el seu cas, la propietat haurà d'informar de l'obtenció d'aquestes ajudes i subvencions. Si l'import obtingut fos superior a la quota de cofinançament que li correspon, l'escreix es podrà destinar a anticipar el termini de recuperació de la finca previst a la base 8a.2, sempre respectant en tot cas els terminis i pròrrogues obligatoris de la legislació d'arrendaments urbans.

Base onzena.- Revocació i renúncia

1. FORUM 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 i la subvenció a fons perdut atorgada, incrementats 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 Dotzena.- 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.