

PLEC DE CONDICIONS PER A L'ADJUDICACIÓ EN PROPIETAT D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL, PREU CONCERTAT.

PRIMERA: OBJECTE

L'objecte d'aquest plec de condicions és l'adjudicació en règim de propietat de 35 habitatges de protecció oficial, preu concertat.

L'adjudicació es realitzarà mitjançant sorteig públic entre les persones sol·licitants que siguin majors d'edat i que compleixin la resta de requisits que s'estableixen en la normativa vigent i en aquest plec.

D'aquests habitatges, 2 es reserven per a persones amb mobilitat reduïda.

SEGONA: HABITATGES PER A ADJUDICAR

Els habitatges a adjudicar són els que s'indiquen i tenen els emplaçaments següents:

ADREÇA	HABITATGES
Cr.Dr. Ferran, 24	29
	2 per a mobilitat reduïda
Cr d'Irlanda, 127/Av.dels Banús	4

Les característiques d'aquests habitatges es podran consultar en l'Oficina Local d'Habitatge, situada a l'av. Generalitat, núm. 112-114.

TERCERA: PREU DE VENDA

El preu de venda d'aquests habitatges serà el que resulti de multiplicar la seva superfície útil, per la quantitat de 3.001,68 euros per metre quadrat.

A la quantitat resultant s'ha d'incrementar amb l'Impost sobre el valor Afegit al tipus vigent o, en el seu cas, amb el tribut que correspongui.

QUARTA: REQUISITS DELS SOL·LICITANTS

1. Que els sol·licitants siguin majors d'edat.

No obstant, l'establert anteriorment, podran accedir als habitatges reservats per a persones amb mobilitat reduïda, aquelles que tinguin algun fill de més de 5 anys amb una disminució que afecti llur mobilitat i necessiti un habitatge adaptat.

2. Que els ingressos familiars ponderats no superin ni siguin inferiors a l'import que estableix la normativa vigent.

La unitat familiar està definida en l'IRPF. Les referències a la unitat familiar als efectes dels ingressos, es fan extensives a les unions de fet enregistrades en el Registre Específic de l'Ajuntament, a la resta de parelles de fet reconegudes legalment, així com, a les persones que es comprometin a aquesta convivència efectiva futura.

3. Que tant el sol·licitant com qualsevol altre membre de la seva unitat familiar no siguin titulars de ple domini o d'un dret d'ús o gaudi sobre algun habitatge.

Aquesta limitació no és d'aplicació a persones amb mobilitat reduïda, sempre i quan, no pugui adaptar llur habitatge i a més, que l'habitatge del qual siguin propietaris sigui ofert a la Xarxa de Mediadors pel lloguer social.

4. Les persones amb mobilitat reduïda hauran d'estar en possessió del certificat emès per l'ICASS (Institut Català d'Assistència i Serveis Socials) u organisme competent que acrediti la necessitat d'un habitatge adaptat a la seva mobilitat.

5. Que acreditin l'arrelament a aquest municipi mitjançant:

Llista A: Contingent general:

- a) Llistat A1: Residir i estar empadronat/da en qualsevol període de la seva vida, en aquest municipi amb un mínim de 10 anys, i estar actualment empadronat en Santa Coloma de Gramenet.
- b) Llistat A2: Residir i estar empadronat en qualsevol període de la seva vida en aquest municipi amb un mínim de 5 anys, i estar actualment empadronat en Santa Coloma de Gramenet.

Tindran preferència en el sorteig les persones que compleixen el requisit específic de la Llista A1. Les persones sol·licitants de la Llista A2 tindran opció a triar en el supòsit que ja haguessin triat totes les persones sol·licitants de la llista A1, i encara quedessin habitatges en estoc.

Llista B: Persones amb mobilitat reduïda:

- a) Llistat B1: Residir i estar empadronat/da en qualsevol període de la seva vida, en aquest municipi amb un mínim de 10 anys, i estar actualment empadronat en Santa Coloma de Gramenet.



- b) Llistat B2: Residir i estar empadronat en qualsevol període de la seva vida en aquest municipi amb un mínim de 5 anys, i estar actualment empadronat en Santa Coloma de Gramenet.

Tindran preferència en el sorteig les persones que compleixen el requisit específic de la Llista B1. Les persones sol·licitants de la Llista B2 tindran opció a triar en el supòsit que ja haguessin triat totes les persones sol·licitants de la llista B1, i encara quedessin habitatges en estoc.

6. Estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció oficial.

CINQUENA: DESTÍ I OCUPACIÓ:

1. L'habitatge adjudicat haurà de destinar-se exclusivament a domicili habitual i permanent de l'adquirent.
2. Aquests habitatges no es podran llogar, ni total, ni parcialment.
3. Aquests habitatges s'hauran d'ocupar efectivament en el termini de 3 mesos des del seu lliurament.

SISENA: RÈGIM JURÍDIC DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL:

1. La durada del règim jurídic és l'establert en la qualificació d'HPO de la Generalitat de Catalunya per a cadascuna de les promocions.

Durant tot el període de protecció s'hauran de mantenir les condicions d'ús i limitació de preus, establert legalment.

2. Els adquirents d'aquest habitatge podran transmetre'ls prèvia autorització de la Direcció General d'Habitatge i d'acord amb les condicions establertes legalment.

SETENA: PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS:

Els interessats hauran de presentar les seves sol·licituds en els models que consten com annex i són:

- Annex 1: Sol·licitants que compleixen els requisits del llistat A1.
- Annex 2: Sol·licitants que compleixen els requisits del llistat A2
- Annex 3: Sol·licitants que compleixen els requisits de mobilitat reduïda llistat B1.
- Annex 4: Sol·licitants que compleixen els requisits de mobilitat reduïda llistat B2.

Juntament amb la sol·licitud s'haurà de presentar una fotocòpia del DNI de cada sol·licitant.

En cas de persones amb mobilitat reduïda, a més, hauran d'acompanyar el certificat de l'ICASS o organisme competent acreditatiu de necessitat d'un habitatge adaptat a la seva mobilitat.

Els sol·licitants manifestaran en les seves instàncies que reuneixen totes i cadascunes de les condicions exigides a la clàusula quarta; condicions sempre referides a la data de finalització del termini per a la presentació de sol·licituds.

Tanmateix l'anterior, el compliment dels requisits d'ingressos i de no posseir cap habitatge, s'haurà de mantenir fins el moment de la signatura del contracte.

L'ordre de presentació de les sol·licituds no es tindrà en compte per l'adjudicació dels habitatges.

VUITENA: COMISSIÓ DE SELECCIÓ:

Es constituirà una Comissió de selecció que comprovarà les sol·licituds presentades, admetent aquelles que compleixin els requisits establerts en aquest plec, referit a edat i empadronament i en el seu cas, mobilitat reduïda. La resta de requisits es comprovaran amb posterioritat al sorteig una vegada que l'empresa pública operadora, demani, als afavorits, els documents per a poder auditar-los i examinar-los.

NOVENA: MEMBRES DE LA COMISSIÓ:

La Comissió de selecció estarà composta pels següents membres:

Presidenta: Alcaldessa o persona en qui delegui.

Vocals: President de Gramepark, SA
Gerent de Gramepark, SA

Un representant nomenat per cadascun dels grups polítics municipals.

La directora de l'Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat.

El secretari general

Secretària: La cap del Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

DESENA: LLISTAT D'ADMESOS I EXCLOSOS:

Aquesta Comissió confeccionarà, per ordre alfabètic, una llista provisional d'admesos i exclosos per a cada grup (A1, A2 i B1 i B2) que es publicaran al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, a Gramepark,SA, a la pàgina web de l'Ajuntament i a la pàgina web de Gramepark,SA.

Posteriorment s'obrirà un termini de 4 dies hàbils per a presentar les reclamacions o al·legacions que ho estimin adients, acreditant documentalment els motius al·legats.

Aquestes reclamacions s'hauran de presentar a l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) en horari d'aquesta oficina. Una vegada resoltes les al·legacions presentades, es publicaran les llistes definitives en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i a la web (www.gramenet.cat), a l'OLH i en la pàgina web (www.gramepark.cat).

A cada sol·licitud se li atorgarà de forma aleatòria un número, que serà amb el qual participi en el sorteig i que constarà en la llista definitiva que es publiqui.

La publicació de les diferents llistes, tindrà el valor de notificació personal a cadascun dels sol·licitants o adjudicatariis.

ONZENA: SORTEIG DELS HABITATGES:

Basant-se en els quatre llistats d'admesos, es realitzaran quatre sortejos, sota la presidència de l'Alcalde o persona en qui delegui i amb presència d'un Notari de la ciutat, en el lloc que es designarà.

Fruit d'aquests sortejos s'elaborarà una relació d'afavorits del llistat A i altra per a la del llistat B (persones amb mobilitat reduïda), formada pel mateix nombre de persones que habitatges s'hagin sortejat.

Aquestes llistes es confeccionaran per ordre de sortida en el sorteig i això fixarà la prioritat per l'elecció de la promoció i l'habitatge.

La resta de persones d'aquesta llista formaran una llista de reserva, que s'acordarà també mitjançant sorteig, traient un número que iniciï les crides de les persones de reserva.

Respecte a la llista A2, únicament es traurà un número, que indicarà la persona amb la qual s'iniciarà la crida, una vegada que s'hagin esgotat totes les persones del grup A1 i quedin habitatges sense adjudicar.

El mateix procediment es realitzarà en els llistes B1 i B2.

El resultat del sorteig s'eleva a l'òrgan competent de Gramepark,SA, que resoldrà sobre les adjudicacions dels habitatges tot tenint en compte les prioritats establertes en els paràgrafs anteriors, així com, el compliment dels requisits legals.

DOTZENA: LLISTA DE RESERVA:

1. Gramepark,SA, citarà als afavorits en el sorteig per tal que realitzin formalment l'elecció de la promoció a la que vulguin optar.
2. Una vegada esgotada tota la llista del grup de persones del llistat A1, s'inicia la crida pel llistat A2, començant per la persona que ha sortit del sorteig i continuant seguint l'ordre consecutiu.

Totes les persones sol·licitants que no siguin adjudicatàries, formaran la llista de reserva degudament ordenada de conformitat amb l'establert anteriorment.

3. Aquesta llista de reserva servirà per a cobrir les eventuais baixes que es produeixen entre les persones adjudicatàries seleccionades, ja sigui per incompliment dels requisits o per renúncia, així com, en habitatges objecte de segones transmissions o d'altres promocions que quedin vacants, sempre que les promocions en qüestió no tinguin una llista de reserva.
4. La llista de reserva estarà vigent fins que no es faci un altre procés de selecció de persones per a adjudicar habitatges de protecció oficial.

Les persones que fiquin a la llista de reserves hauran de continuar complint els requisits d'accés referits a nivell d'ingressos que estableix aquest Plec.

TRETZENA.-DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PELS INTERESSATS.

Els afavorits pel sorteig hauran de presentar davant Gramepark,SA la documentació següent:

-Document Nacional d'Identitat dels sol·licitant i dels membres de la unitat familiar.

-Llibre de família si s'escau, del sol·licitant.

-Certificat municipal d'empadronament, de convivència i residència amb expressió de les dates d'alta.

-En relació amb els pisos que han d'ésser destinats a persones amb mobilitat reduïda, aquestes hauran de presentar el certificat de l'ICASS, acreditatiu de necessitar un habitatge adaptat.

-Declaració o declaracions sobre l'impost de la renda de les persones físiques corresponents al període impositiu immediatament anterior, amb termini de presentació vençut en el moment en que es sol·liciti aquest document.

En supòsit de que el sol·licitant no estigui obligat legalment a presentar la declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques, tindran que acreditar els seus ingressos mitjançant declaració responsable relativa a la part general i especial de la base imposable regulada en l'article 38 i 39 de la Llei 40/1998 de 9 de desembre, sense perjudici de les seves possibles comprovacions administratives. En qualsevol cas, es podrà sol·licitar que s'aporti el certificat del centre o centres de treball sobre la totalitat dels ingressos percebuts per tots els conceptes i certificats d'alta o baixa de la Seguretat Social o aquells documents que es considerin necessaris per a comprovar el compliment dels requisits establerts en aquest plec o en la normativa vigent.

-Certificat negatiu de béns emès pel Centre de Gestió Cadastral.

-Declaració responsable de que no té, cap altre habitatge en propietat o que sent titular no disposi del dret del seu ús o usdefruit.

En el cas dels sol·licitants d'habitatges reservats per a disminuïts, si aquest o algun membre de la unitat familiar és propietari d'un altre habitatge, haurà d'aportar informe tècnic acreditant que aquest no reuneix els requisits necessaris per a persones amb mobilitat reduïda, i que a més no és possible adequar-la. També es comprometrà a oferir-la a la Xarxa de Mediadors per Lloguer de conformitat amb allò previst a la base 4.3 infine.

CATORZENA.- ADJUDICACIÓ DE L'HABITATGE.

Gramepark,SA, propietària dels habitatges revisarà la documentació presentada pels interessats que han estat afavorits pel sorteig i exclourà a aquells que no compleixin qualsevol dels requisits establerts en el present plec. Aquest acord podrà ser objecte de recurs davant del plenari municipal.

Una vegada adjudicats els habitatges, l'empresa operadora comunicarà la data en la qual es signarà el contracte de compravenda. En el cas que aquest no es formalitzi en el moment en que l'adjudicatari sigui requerit per causes que li siguin imputables, decaurà el seu dret i es farà l'adjudicació a favor del sol·licitant reserva següent, que hagi resultat del sorteig efectuat.

En cas que alguns dels habitatges destinats a persones amb mobilitat reduïda no s'adjudiquin per manca de sol·licituds, es podran adjudicar a les persones que quedin en reserva del contingent general.

I a més, l'empresa operadora podrà demanar tota aquella documentació que estableixi la normativa que si sigui d'aplicació.

La formalització de l'escriptura pública de compravenda de l'habitatge, en el supòsit d'un únic sol.licitant, podrà realitzar-se a favor conjuntament de l'adjudicatari i del seu cònjuge o parella de fet o amb la persona amb qui es comprometin a la convivència efectiva futura, prèvia sol.licitud de tots dos interessats, sempre i quan aquest compleixi els requisits exigits en aquest plec, excepte el de residència.

QUINZENA.- PAGAMENTS.

1.- El pagament dels pisos adjudicats s'haurà de fer de la manera següent:

-En el moment de la signatura del contracte de compra venda s'hauran d'abonar 12.000.- € més la quantitat d'IVA o impost corresponent.

-Sis mesos després de la signatura del contracte 12.000.- € més l'IVA o impost corresponent.

-La resta, fins a la totalitat del preu de venda, en el moment de la signatura de l'escriptura pública més l'IVA o impost corresponent.

2.- Per a rebre aquestes quantitats a compte del preu de venda, l'empresa operadora haurà d'acreditar haver obtingut les autoritzacions prèvies de la Direcció General d'Habitatge i garantia suficient d'acord amb la normativa reguladora.

SETZENA.- INCOMPLIMENT O FALSETAT DE REQUISITS.

L'incompliment o la falsedat en els requisits o en les dades que s'exigeixen en aquest plec, independentment de les responsabilitats legals que corresponguin, donarà lloc a l'anul·lació de la sol·licitud i, si s'escau, a la resolució de la compra venda amb pèrdua del 70% de les quantitats abonades.

DISETENA.- DRET DE TEMPTAIG I RETRACTE A FAVOR DE L'AJUNTAMENT O DE L'EMPRESA OPERADORA.

Aquests habitatges estan subjectes al dret de temptaig i retracte a favor indistintament de la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet o de l'empresa operadora propietària dels habitatges, mentre estigui vigent la qualificació d'habitatges de protecció oficial.



DIVUITENA.- ALTRES DESPESES.

Totes les despeses notarials, registrals i fiscals, tret de l'impost sobre l'increment del Valor dels Terrenys (plusvàlua) que es generin com a conseqüència de la compra venda d'aquests habitatges, seran a càrrec dels adjudicataris.

DINOVENA .- CALENDARI.

Aquest Ajuntament aprovarà un calendari on constaran totes les actuacions a realitzar per a adjudicar aquests habitatges amb les dates en les quals es realitzarà cadascuna d'aquestes, que seran publicades en el Full Informatiu de l'Ajuntament, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament i a la seva pàgina web (www.gramenet.cat) i a la web de Gramepark,SA (www.gramepark.cat).

DISPOSICIÓ FINAL.-

En tot allò no previst per aquest plec serà d'aplicació la normativa sobre habitatges de protecció oficial les normes previstes sobre legislació urbanística i a manca d'aquestes, les normes de la legislació civil de Catalunya.



Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge
RC/AGH

C:\Users\rodriguezpc\Desktop\HP\Plec cond. P.Concertat 2012.doc

Plaça del Olimpo, núm. 3
08921 Santa Coloma de Gramenet

+ T 93 462 40 45
+ F 93 392 16 31
+ www.gramenet.cat