

CRITERIS ESPECÍFICS PER AL PROCEDIMENT DE SELECCIÓ, ADJUDICACIÓ I ÚS DELS HABITATGES DE LA PROMOCIÓ DE 20 H CIUTADELLA (C/ CIUTAT D'ORISTANO), APROVAT PER COMISSIÓ EXECUTIVA DE L'IBAVI DE DIA 18 DE DESEMBRE DE 2007.

I. Objecte

És objecte d'aquesta regulació assenyalar els criteris que seguirà l'Institut per al procediment de selecció, adjudicació i ús dels habitatges de la promoció de 20 habitatges al carrer Ciutat d'Oristano en el terme municipal de Ciutadella, en règim de lloguer.

II. Classe de promoció

Aquesta promoció, per les seves especials característiques, de conformitat amb el que preveu l'article 2 del Decret 18/2000, d'11 de febrer, serà considerada com a "**SINGULAR**", per quant la seva adjudicació es destinarà exclusivament a residents en el terme municipal de Ciutadella, amb una antiguitat mínima de residència de tres anys, i un número màxim de components de la unitat familiar de 5 persones.

III. Condicions específiques dels habitatges

La promoció consta de 20 habitatges amb la següent distribució:

- 4 habitatges de 2 dormitoris (capacitat 3 persones)
- 14 habitatges de 3 dormitoris (capacitat 5 persones)
- 2 habitatges adaptats de 3 dormitoris (capacitat 5 persones)

Un dels habitatges de 3 dormitoris es reservaran per al seu ús per part de l'Ajuntament de Ciutadella.

28 aparcaments en soterrani (no vinculats)

IV.- Règim d'ús

Aquesta promoció s'adjudicarà, en la seva integritat, en règim de lloguer, i s'aplicaran els barems de puntuació que figuren a **l'annex I**.

Es subscriuran amb els futurs adjudicataris contractes de lloguer subjectes a la vigent Llei d'Arrendaments Urbans, per un termini de cinc anys.

Els preus de lloguer mensual seran els indicats a **l'annex II**.

V.- Condicions prèvies dels sol·licitants

1. Podran ser sol·licitants d'habitatges aquelles unitats familiars o, en tot cas, les persones físiques, fins a un màxim de dos i que no formin part de cap unitat familiar, que tant personalment o com a unitat familiar acreditin, com a mínim, les següents condicions:

- a) Ser major d'edat.
- b) Acreditar una residència efectiva i continuada en el municipi de Ciutadella de TRES ANYS, abans de finalitzar el termini d'admissió de sol·licituds. En el supòsit que els sol·licitants siguin matrimoni o parella de fet degudament inscrita en el corresponent Registre Oficial de Parelles Estables, bastarà que aquest requisit l'acrediti un qualsevol d'ells, sempre i quan el matrimoni o la inscripció sigui anterior al tancament del termini d'admissió de sol·licituds d'aquest expedient de selecció de sol·licitants.
- c) Tenir uns **ingressos** de la unitat familiar **iguals o superiors** ponderats, acreditats segons els criteris de l'IRPF del exercici fiscal 2006, en còmput anual d'acord amb la taula adjunta (1,14 vegades IPREM):

1 o 2 membres unitat familiar	3 membres unitat familiar	4 membres unitat familiar	5 membres unitat familiar
10.000 €	10.309 €	10.753 €	11.363 €

Tenir uns ingressos de la unitat familiar ponderats **inferiors** en còmput anual a allò que es preveu en la taula següent (3,5 vegades IPREM):

1 o 2 membres unitat familiar	3 membres unitat familiar	4 membres unitat familiar	5 membres unitat familiar
30.562 €	31.507 €	32.862 €	34.730 €

- d) No ser propietari o titular d'un dret real d'ús i/o gaudi sobre qualsevol altre habitatge. No obstant això podrà concórrer al procés d'adjudicació els titulars d'un habitatge que hagin perdut el seu ús com a conseqüència d'una sentència ferm de separació o divorci i/o nul·litat, que es trobin en les situacions previstes a l'apartat VI d'aquests criteris considerades com a necessitat objectiva d'habitatge.

També podran concórrer al procés d'adjudicació els sol·licitants d'habitatge adaptat (adequat a l'ús de cadira de rodes) els quals siguin titulars d'un habitatge quan aquest no s'adeqüi a les necessitats personals dels sol·licitants,

inadequació causada per l'existència de problemes de mobilitat en els sol·licitants i per la existència de barreres arquitectòniques a l'habitatge del qual són titulars, entenent-se que aquests casos es troben en supòsits de necessitat objectiva d'habitatge.

- e) Únicament podran sol·licitar un habitatge adaptat les persones que acreditin mitjançant certificat emès per l'organisme competent la necessitat de l'ús de cadira de rodes.
- f) No haver estat objecte de desnonament, no renovació i/o resolució de contracte d'un habitatge del qual l'IBAVI fos promotor o el gestionés en els últims cinc anys

VI.- Unitat familiar

1. Als efectes d'aquesta regulació que regirà el procediment de selecció, se considerarà unitat familiar a la integrada pels:

- a) Els cònjuges no separats legalment, i, si n'hi ha:
 - Els fills menors, llevat dels que visquin independents dels pares, amb el seu consentiment.
 - Els fills majors d'edat incapacitats judicialment subjectes a pàtria potestat prorrogada o rehabilitada.
 - Les persones declarades judicialment incapaces i subjectes a tutela d'un qualsevol dels cònjuges.
- b) Les parelles unides per una relació anàloga a la conjugal, degudament inscrites en un Registre Oficial de Parelles Estables. I, si n'hi ha:
 - Els fills menors en comú, llevat dels que visquin independent dels pares, amb el seu consentiment.
 - Els fills menors de qualsevol d'ells que per sentència judicial s'els hagués concedit la guarda i custòdia.
 - Els fills majors d'edat de qualsevol d'ells, incapacitats judicialment i sobre als quals s'els hagués concedit la guarda i custòdia.
 - Les persones declarades judicialment incapaces i subjectes a la tutela d'un qualsevol dels membres de la parella.
- c) En els casos de separació legal, o quan no hi hagi vincle matrimonial, la formada pel pare o la mare i tots els fills que visquin amb un o amb l'altre que reuneixin els requisits assenyalats en l'apartat anterior.

2. Per a l'acreditació dels extrems anteriors únicament s'acceptaran els següents documents:

- Llibre de família.
- Certificat de la inscripció en el Registre Oficial de Parelles Estables o organisme equivalent.
- Còpia acarada de la sentència ferm de separació/dissolució matrimonial, guarda i custòdia, i aliments.
- Còpia acarada de la sentència d'incapacitació i acreditació de la vigència de l'acceptació de tutor.

3.- Ningú no podrà formar part de dues unitats familiars al mateix temps.

4.- La determinació dels membres de la unitat familiar es realitzarà atenent a la situació existent en

el temps de tancar-se el període d'admissió de sol·licituds, sempre i quan la notificació de qualsevol modificació s'efectuï en aquest període.

VII. Necessitat objectiva d'habitatge.

S'entendrà que existeix necessitat objectiva d'habitatge, i tindran prioritat en la seva adjudicació, quan així s'al·legui i acrediti fefaent, aquelles sol·licituds que es trobin en les següents circumstàncies:

1. Estar subjectes a expedient d'expropiació, desnonament judicial o administratiu per causes no imputables als sol·licitants.
2. Estar afectats per una operació de remodelació urbanística o emergència que suposi la pèrdua ruïna del immoble.
3. Viure en un habitatge en regim de lloguer, amb contracte vigent i antiguitat mínima d'un any, a comptar des de l'inici de l'expedient de sol·licitud, que es trobi al corrent de pagaments i la renda del qual sigui igual o superior al 30% dels ingressos anuals de la unitat familiar o dels sol·licitant/s.
4. Ser titular d'un habitatge de superfície inadequada a les seves necessitats d'acord a l'establert al Decret 145/1997, de 21 de novembre sobre habitabilitat .
5. Conviure en un habitatge de superfície inadequada amb una altra unitat familiar, en el supòsit que cada unitat familiar tingui més de dos components. Quan s'al·legui aquesta causa es procedirà per part de l'IBAVI a la comprovació de la veracitat del manifestat.
6. Ocupar un habitatge que no compleixi els requisits mínims d'habitabilitat segons la normativa vigent, presenti deterioraments estructurals, constructius o d'instal·lacions el cost de reparació dels quals superi el 50% del valor del immoble. Quan s'al·legui

aquesta causa es procedirà per part de l'IBAVI a la comprovació de la veracitat d'allò manifestat.

7. Ocupar un allotjament oficial de caràcter provisional amb una estància mínima de tres mesos amb anterioritat a la data de finalització del termini d'admissió de sol·licituds.

VIII. Termini d'admissió de sol·licituds

El termini d'admissió de sol·licituds serà de dos mesos, a comptar des del **dia 7 de gener fins al 7 de març de 2008**, ambdós inclosos, a efectes del qual es publicaran els corresponents anuncis al BOIB, 1 periòdic, com a mínim de difusió autonòmica i en els corresponents taulers d'anuncis de l'Institut i de l'Ajuntament de Ciutadella.

IX.- Lloc de presentació de sol·licituds i informació

Les sol·licituds es presentaran a les oficines d'aquest Institut, situades al carrer Anuncivay, 26 de Maó i al Moll Comercial (terminal portuària) s/n de Ciutadella.

X.- Sol·licitud i documentació, general i obligatòria

1.- Els interessats que compleixin els requisits establerts a l'apartat V podran, en el termini establert, sol·licitar la seva inclusió en el procediment de selecció.

2.- Les sol·licituds es formalitzaran al model oficial que determini l'IBAVI.

3.- A la sol·licitud s'adjuntarà **obligatòriament** la següent documentació:

- Còpia acarada del DNI i NIF de cadascun dels sol·licitants.
- Còpia acarada del Llibre de Família./Certificat de la inscripció en el Registre Oficial de Parelles Estables o organisme equivalent.
- Certificat municipal d'empadronament, expedit per qualsevol Ajuntament de Balears, on consti l'antiguitat del/s sol·licitants com a residents a la CAIB.
- Fotocòpia acarada de la declaració de l'IRPF dels sol·licitants corresponent a l'exercici fiscal 2006.
- En cas de no venir obligat a efectuar la declaració de IRPF es presentarà la declaració responsable dels ingressos percebuts al darrer exercici fiscal, amb autorització expressa per què l'IBAVI pugui efectuar la corresponent comprovació administrativa i còpies acarades de:
 - a) Certificat d'altres i baixes a la seguretat social (informe de vida laboral)
 - b) Certificats d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponents a l'any 2006 emesos per l'empresa/es en el/s període/s en què s'ha treballat.
 - c) Si s'és pensionista, certificat de la pensió percebuda l'any 2006, amb indicació de l'import de la mateixa.
 - d) Si s'ha estat a l'atur, certificat de l'INEM amb indicació del període d'atur i, si escau, dels imports percebuts.

- Declaració jurada de no ser titulars del domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre qualsevol altre habitatge, amb autorització expressa per que l'IBAVI pugui efectuar la corresponent comprovació administrativa.

4.- Aquells sol·licitants que al·leguin circumstàncies de necessitat objectiva d'habitatge hauran d'adjuntar la següent documentació:

- Còpia de la demanda judicial de desnonament o requeriment notarial.
- Còpia de l'acte administratiu d'expropiació forçosa o motiu similar.
- Certificat emès per organisme oficial d'ocupar un allotjament provisional
- Contracte de lloguer vigent amb una antiguitat d'un any i els tres darrers rebuts del pagament de lloguer, que s'haurà d'acreditar mitjançant document bancari, i subministraments abonats per l'arrendatari (aigua i llum).
- Certificat municipal de la relació de persones que figuren empadronades en el mateix domicili, cas d'al·legar convivència amb una altra unitat familiar.
- Sol·licitud de visita d'inspecció per part de l'Institut, cas d'al·legar habitatge inadequat o en mal estat.
- Certificat de minusvàlua emès per organisme oficial on consti el grau de la minusvalidesa i, si escau, la necessitat de cadira de rodes.
- Certificat de la condició de pensionista o jubilat de classes passives.
- Certificat d'empresa acreditant les condicions contractuals.
- Sentència judicial o ordre de protecció judicial en els casos d'alegar ser víctima de violència de gènere o violència domèstica.

XI. Esmenes de deficiències en la documentació

L'Institut concedirà un termini màxim de DEU DIES perquè aquelles sol·licituds amb defectes formals puguin ser esmenades, transcorregut l'esmentat termini sense haver-se esmenat es procedirà al seu arxiu sense més tràmits.

XII. Puntuació i llista definitiva d'adjudicataris

Acabat el termini de presentació de sol·licituds, es procedirà per part de l'Institut a l'elaboració de les corresponents llistes de sol·licitants admesos i exclosos, ordenades per ordre de puntuació i quotes i s'elevaran, per a la seva aprovació provisional i posteriorment definitiva, a la Comissió Executiva del Consell d'Administració.

En el supòsit d'igualtat de punts s'ordenaran en funció dels ingressos, tenint prioritat aquells amb menys ingressos.

L'Institut adequarà l'ordre de les llistes en funció del resultat final del procés d'adjudicació, i tenint en consideració la tipologia i el nombre màxim de persones que poden conviure en un mateix habitatge, tot això als únics efectes de poder efectuar el corresponent sorteig davant de notari dels habitatges i que es produeixi una millor i més equitativa

distribució dels habitatges, per tipologia i capacitat. Contra l'acte del sorteig no s'admetrà reclamació o recurs.

Contra l'acord dels llistats definitius es podrà interposar pels interessats recurs d'alçada davant l'Hble. Conseller d'Obres Públiques i Habitatge en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la notificació o publicació.

XIII.- Remissió al Decret 18/2000, d'11 de febrer.

En tot el no previst en les indicades bases s'estarà al que disposa el Decret 18/2000, d'11 de febrer, que regula el procediment d'adjudicació d'habitatges de protecció oficial promogudes per l'IBAVI.

XIV. Reserva d'habitatges

L'Institut reservarà 2 habitatges per atendre als possibles recursos que s'interposin i prosperin. Una vegada acabat aquest procés s'adjudicarà a tenor del resultat de la llista definitiva de sol·licitants admesos.

Annex I.- Barem de puntuació

- Per necessitat objectiva d'habitatge acreditat (no acumulable) 5
- Per cada component de la unitat familiar a partir del tercer membre inclòs fins a un màxim de 5 1
- * Per cada component amb minusvalidesa amb un percentatge superior al 65% 2
- Per cada component amb minusvalidesa amb un percentatge entre el 33% i el 65% ... 1
- Unitat familiar monoparental amb fills menors de 18 anys 2
- Per ser qualsevol dels sol·licitants pensionista per jubilació o invalidesa 1
- Per ser qualsevol dels sol·licitants menors de 35 anys 2
- Ser víctima de violència de gènere o violència domèstica 1
- . Per antiguitat en la residència efectiva i continuada a Ciutadella:

de 3 a 5 anys	2
de 5 a 7 anys	3
de 7 a 9 anys	4
mes de 9 anys	5

Annex II. Preus orientatius dels habitatges

Nº	Nº COMP TE	HABITATGE	M2 UTILS	RENTA MENSUAL
1	1	1 OA PB A 001	58,47	303,50
2	2	1 OA PB A 002	58,30	302,62
3	3	1 OA PB A 003	58,47	303,50
4	4	1 OA P1 B 004	79,86	414,53
5	5	1 OA P1 B 005	79,47	412,51
6	6	1 OA P1 B 006	79,47	412,51

7	7	1 OA P1 B 007	79,86	414,53
8	8	1 OA P2 B 008	79,86	414,53
9	9	1 OA P2 B 009	79,47	412,51
10	10	1 OA P2 B 010	79,47	412,51
11	11	1 OA P2 B 011	79,86	414,53
12	12	1 OB PB A 012	58,47	303,50
13	13	1 OB P1 B 013	79,47	412,51
14	15	1 OB P1 B 015	79,86	414,53
15	16	1 OB P1 B 016	79,47	412,51
16	14	1 OB P1 M 014	82,33	427,36
17	17	1 OB P2 B 017	79,47	412,51
18	19	1 OB P2 B 019	79,86	414,53
19	20	1 OB P2 B 020	79,47	412,51
20	18	1 OB P2 M 018	82,33	427,36