

CRITERIS ESPECÍFICS PER AL PROCEDIMENT DE SELECCIÓ, ADJUDICACIÓ I ÚS DE 25 HABITATGES DE LA PROMOCIÓ DE 25 H MAÓ (MENORCA) EN RÈGIM DE LLOGUER (RD 1/2002, D'11 DE FEBRER PLA D'HABITATGE 2002-2005) APROVATS PER LA COMISSIÓ EXECUTIVA DE 5 DE JUNY DE 2006.

I. Objecte

És objecte d'aquesta regulació assenyalar els criteris que seguirà l'Institut per al procediment de selecció, adjudicació i ús de 25 habitatges de la promoció d'habitatges 25 H MAÓ, Carrer Infanta amb Carrer Francesc de Borja Moll, a Menorca, en règim de lloguer, de conformitat al RD 1/2002, d'11 de gener Pla d'Habitatge 2002-2005.

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"**, ja que es destinarà exclusivament a joves amb edats compreses entre 18 i 35 anys, ambdós inclosos, residents en el terme municipal de Maó.

III. Condicions específiques dels habitatges

La promoció consta d'un edifici amb 25 habitatges amb ascensor (dues adaptats).

Les característiques dels habitatges son les següents:

- 9 habitatges d'1 dormitori (capacitat 2 persones)
- 9 habitatges d'1 dormitori doble i 1 individual (capacitat 3 persones)
- 5 habitatges de 2 dormitoris dobles (capacitat 4 persones)
- 2 habitatges adaptats de 2 dormitoris 1 doble i 1 individual (capacitat 3 persones)

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**.

Els preus de cada habitatge seran els indicats a **l'annex II**.

V.- Condicions prèvies dels sol·licitants

1. Podran ser sol·licitants 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) Tenir una edat compresa entre els 18 i els 35 anys, ambdós inclosos, en el moment de presentar la sol·licitud. 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.
 - b) La composició de la unitat familiar del sol·licitant/s no podrà ser superior a 4 membres donades les característiques dels habitatges.
 - c) Ser resident en el terme municipal de Maó abans de l'obertura del 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.

- d) Acreditar una residència efectiva i continuada en l'àmbit territorial de la CAIB d'un mínim de CINC anys. 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 a l'obertura d'aquest expedient de selecció de sol·licitants.
- e) Tenir uns ingressos acreditats, entre 10.000 euros anuals i 20.000 euros anuals amb un únic perceptor i entre 15.000 euros i 30.000 euros anuals si son dos perceptors, segons normativa reguladora de l'IRPF del exercici 2005.
- f) No ser titulars del domini o 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, estiguin subjectes a expedient d'expropiació sobre la mateixa, o siguin cotitulars d'un habitatge en la que no figurin empadronats i no tinguin, per causa degudament justificada, de l'ús de la mateixa.
- g) No haver estat subjecte 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.
- b) 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 convisquin amb un o amb l'altre que reuneixin els requisits assenyalats en l'apartat a).
- c) Les parelles unides per una relació anàloga a la conjugal, degudament inscrites en un Registre Oficial de Parelles Estables.

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, 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 o ruïna del immoble.

3.- Ser titular d'un habitatge en regim de lloguer, amb contracte vigent i antiguitat 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 anual superi al 35% dels ingressos anuals de la unitat familiar o del sol·licitant/s.

4.- Ser titular de un habitatge de superfície inadequada a les seves necessitats segons el que estableix el Decret 145/1997 de 21 de novembre d'habitabilitat de l'habitatge.

5.- Conviure en un habitatge de superfície inadequada amb una altra unitat familiar, en el supòsit que aquesta tingui més de tres components. En aquest supòsit els sol·licitants no seran els titulars de l'habitatge.

6.- Ocupar un habitatge que no compleixi els requisits mínims d'habitabilitat segons la normativa vigent o presenti deterioraments estructurals, constructius o d'instal·lacions el cost del qual de reparació 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 del manifestat.

VIII. Termini d'admissió de sol·licituds

El termini d'admissió de sol·licituds serà de dos mesos, a comptar des del **dia 1 de juliol de 2006 fins al 31 d'agost de 2006**, 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 Maó .

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, baixos, de Maó i a l'Ajuntament de Maó.

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 la següent documentació:

- Còpia acarada del DNI i NIF dels sol·licitants.
- Còpia acarada del Llibre de Família, en el seu cas.
- Certificat municipal d'empadronament, on consti l'antiguitat dels sol·licitants com a residents en la CAIB.
- Còpia acarada de la declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques dels sol·licitants corresponent a l'exercici fiscal de l'any 2005. En el supòsit de no venir obligats a efectuar la declaració de l'IRPF, es presentarà declaració responsable dels ingressos percebuts en el darrer exercici, amb autorització expressa perquè l'IBAVI pugui efectuar la corresponent comprovació administrativa.
- Certificat oficial expedit per organisme competent dels ingressos, no computables a efectes d'IRPF, i que percebin els sol·licitants o els membres de la seva unitat familiar.

- Declaració jurada de no ser propietari de cap habitatge, amb autorització expressa perquè l'IBAVI pugui efectuar la corresponent comprovació administrativa.

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

- Còpia de l'acte administratiu d'expropiació forçosa o motiu similar.
- Còpia de la demanda judicial de desnonament o requeriment notarial.
- Contracte de lloguer vigent amb una antiguitat d'un any i els tres darrers rebuts del lloguer i subministraments.
- 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 en el domicili actual del sol·licitant, cas d'al·legar habitatge inadequat o en mal estat.
- Certificat de minusvàlua emès per organisme oficial.
- Certificat d'empresa acreditant les condicions contractuals.

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 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 menors 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.

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 1 habitatge 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

	<u>punts</u>
. Per necessitat objectiva d'habitatge acreditat (no acumulable)	4
. Per fills menors	2
. Per cada component de la unitat familiar minusvàlid amb un percentatge superior al 65%	2
. Per cada component de la unitat familiar minusvàlid amb un percentatge entre el 33% i el 65%	1
. Per famílies monoparentals amb càrregues familiars	2
. Per acreditar ambdós sol·licitants, excepte matrimonis o parelles de fet degudament inscrites en el Registre Oficial de Parelles Estables, una residència efectiva i continuada en el terme municipal de Maó:	
De 3 a 5 anys	2
De 5 a 7 anys	3
De 7 a 9 anys	4
De més de 9 anys	7

Annex II. Renda dels habitatges del Grup 25 H Maó

25 VIVIENDAS MAHÓN R.D. 1/2002 ALQUILER		
VIVIENDAS	SUPERFICIE UTIL	RENTA MENSUAL
1 PA 023	65,53	221,14
1 PA 024	41,24	139,17
1 PA 025	51,47	173,70
1 P1 003	42,15	142,24
1 P1 004	53,61	180,92
1 P1 005	53,61	180,92
1 P1 006	42,15	142,24
1 P1 M 001	62,34	210,38
1 P1 M 002	63,06	212,81
1 P2 007	62,16	209,77
1 P2 008	62,16	209,77
1 P2 009	42,15	142,24
1 P2 010	53,61	180,92
1 P2 011	53,61	180,92
1 P2 012	42,15	142,24
1 P2 013	41,24	139,17
1 P2 014	51,47	173,70
1 P3 015	62,16	209,77
1 P3 016	62,16	209,77
1 P3 017	42,15	142,24
1 P3 018	53,61	180,92
1 P3 019	53,61	180,92
1 P3 020	42,15	142,24
1 P3 021	41,24	139,17
1 P3 022	51,47	173,70