

BASES PER A L'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES VACANTS USATS A TOTES LES ILLES BALEARS EN RÈGIM D'ARRENDAMENT APROVADES PER CONSELL D'ADMINISTRACIÓ DE L'IBAVI DE DATA 17 D'OCTUBRE DE 2019

I. Normativa d'aplicació

La normativa d'aplicació al procés és la següent:

- a) Decret 8/2011 de 4 de febrer, pel qual es regula el procediment d'adjudicació d'habitatges protegits per l'IBAVI (BOIB núm. 22 de 12.02.2011)
- b) Ordre de 18 d'octubre per la qual es regula l'organització i el funcionament del Registre Públic de Demandants d'habitatges Protegits de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 159 de 2.11.2010).

II. Inici del procediment

El procediment d'adjudicació dels habitatges s'entendrà iniciat el dia hàbil següent a la publicació al BOIB de la convocatòria per a l'adjudicació d'habitatges. L'anunci serà igualment publicat en aquests mitjans:

- Butlletí oficial de les Illes Balears
- Oficines de l'IBAVI
- Pàgina web de l'IBAVI: www.ibavi.es

III. Tipus de procediment

S'efectuarà pel sistema de baremació i conforme als presents criteris de conformitat allò que preveu l'article 17 del Decret 8/2011 de 4 de febrer.

IV. Règim d'ús

Els habitatges que componen el present procediment s'adjudicaran, en la seva integritat, en règim d'arrendament, i s'aplicaran els barems de puntuació que figuren a **l'annex I**.

Els contractes d'arrendament tindran una durada de set anys transcorreguts els quals hauran de deixar l'habitatge lliure.

V. Identificació de la promoció: tipologia dels habitatges, superfície útil i preu de renda.

Els habitatges disponibles es situen a Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera, a excepció dels habitatges que l'IBAVI adquireix mitjançant l'exercici del dret de tempteig i retracte.

Els preus de lloguer dels habitatges varien en funció del municipi, de la promoció i dels metres de l'habitatge. El preu màxim de lloguer serà de 500 € aproximadament. Aquests preus es refereixen únicament a la renda mensual, caldrà afegir les despeses comunitàries, impostos i taxes i altres despeses.

VI.- Requisits específics de la convocatòria

A. Destinataris

- Podran ser sol·licitant i/o co sol·licitant les persones físiques majors d'edat o menors emancipades i que no es trobin incapacitades per obligar-se contractualment, d'acord amb el Codi Civil, fins a un màxim de dos inscrites en el Registre Públic de demandants d'habitatge protegit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears **amb data d'efecte d'inscripció fins al 15 de setembre de 2019 inclòs i amb una residència efectiva i continuada a la CAIB d'un mínim d'UN ANY.**

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 que el matrimoni o la inscripció sigui anterior a l'obertura d'aquest procés.

- La composició de la unitat de convivència no pot ser superior a les capacitats dels respectius habitatges. A l'hora d'adjudicar els habitatges, l'Ibavi adequarà la composició familiar de l'adjudicatari a la capacitat de l'habitatge. Es tindrà en compte únicament la composició familiar que consti en el Registre de Demandants en el moment d'iniciar el procediment.
- S'hauran d'acreditar uns ingressos ponderats anuals mínims i màxims de la unitat de convivència calculats en funció de la base imposable general i de l'estalvi del darrer exercici fiscal tancat de conformitat a allò que preveu l'apartat C.
- Qualsevol membre de la unitat de convivència no podrà ser propietari ni titular d'un dret real d'ús i/o gaudi, d'un altre habitatge. No obstant això, podran concórrer al procés d'adjudicació els titulars d'un habitatge que hagin perdut el seu ús com a conseqüència d'una sentència ferma de separació o divorci i/o nul·litat.

A aquests efectes es considerarà que no s'és propietari o usufructuari d'un habitatge si el dret recau únicament sobre un percentatge inferior al 50 per 100 de l'habitatge i aquest s'ha obtingut per herència.

També podran concórrer els sol·licitants o membres de la unitat de convivència propietaris d'un habitatge quan sol·licitin habitatge adaptat i compleixin amb els següents requisits:

- Discapacitat d'un mínim del 33 per 100 amb mobilitat reduïda de caràcter permanent, la qual hagi esdevingut en posterioritat a la compra de l'habitatge que n'és titular i acreditada mitjançant certificat emès per la Conselleria d'Afers Socials i Esports.
- El departament tècnic de l'IBAVI ha d'emetre informe favorable en relació a la inadequació de l'habitatge i/o de la finca on es troba i de la qual el seu condicionament no resulta tècnica o econòmicament viable.

A aquests efectes, es considerarà membres de la unitat de convivència les persones que compleixin aquests requisits:

- Antiguitat de dos anys en el domicili que constitueix l'habitatge inadequat
- Parentesc en primer o segon grau amb algun dels sol·licitants o de la unitat familiar

En cas d'esdevenir adjudicatari s'hauran de comprometre a llogar el seu habitatge pel mateix preu per metre quadrat que té establert l'habitatge titularitat de l'IBAVI que se li oferirà i dipositar la fiança de l'arrendament a l'IBAVI. Així mateix autoritzarà a l'IBAVI a acudir a l'habitatge del que n'és el propietari i comprovar si es troba llogat.

En cas de que transcorregut dos mesos des del lliurament de les claus de l'habitatge de l'IBAVI no s'hagi llogat l'habitatge, l'IBAVI podrà resoldre el contracte d'arrendament.

- Només podran sol·licitar habitatge adaptat les persones que acreditin mitjançant certificat emès per l'organisme competent la necessitat de l'ús de cadira de rodes

Als efectes del present procediment s'entendrà com a unitat de convivència el grup de persones físiques, independentment de que existeixi relació de parentiu, que figuren inscrites en el registre de demandants amb intenció de conviure en el mateix habitatge.

Resultaran exclosos del procediment:

- a) Les persones que dins els 5 anys anteriors a comptar fins el mes abans de la data fixada pera reunir-se el Consell d'Administració de l'IBAVI hagin esta objecte de desnonament, respecte d'un habitatge de l'IBAVI i/o hagin ocupat il·legalment un habitatge propietat d'aquest Institut. S'exceptuarà d'aquesta exclusió els ocupants il·legals que voluntàriament hagin tornat a l'IBAVI la possessió de l'habitatge.
- b) Les persones que dins els dos anys anteriors a comptar fins el mes abans de la data fixada pera reunir-se la Consell d'Administració de l'IBAVI hagin format part d'un procediment d'adjudicació d'aquest Institut i que per raons no justificades hagin renunciat a l'habitatge assignat.

- c) Les persones que dins els 2 anys anteriors a comptar fins el mes abans de la data fixada per a reunir-se la Consell d'Administració de l'IBAVI hagin estat objecte d'exclusió d'un procediment d'aquest Institut per manca de veracitat a la documentació aportada i/o manca de presentació d'aquesta documentació.
- d) Les persones que ja siguin titulars d'un contracte d'arrendament d'un habitatge propietat o gestionat per l'IBAVI, a excepció de les que hagin pogut accedir a un habitatge mitjançant procediments d'emergència social.
- e) Les persones que al procediment de l'any anterior hagin estat objecte d'informe desfavorable de l'Àrea Social d'IBAVI.
- f) Les persones que en el moment de verificació de la documentació mantenguin un deute amb l'IBAVI conseqüència d'un arrendament anterior amb aquest Institut.

Podran accedir a l'habitatge aquells casos en que en el termini de quinze dies hàbils des del requeriment de la documentació pertinent hagin liquidat el 50 per 100 del deute i que puguin assumir el pagament de la resta del deute de forma fraccionada durant els primers sis mesos de vigència del contracte i aquest import, més la renda i les despeses i impostos no superi el 30 per 100 dels seus ingressos.

B. Municipis

Es treuran llistats de sol·licitants admesos a tots els municipis on l'IBAVI disposi d'habitatges usats per a poder adjudicar.

El participant que aparegui a més d'un municipi se li podrà adjudicar un habitatge de qualsevol dels municipis als que hagi optat. La renúncia a aquest habitatge s'entendrà com a injustificada i se li aplicarà la sanció prevista a l'article de l'ordre de 18 d'octubre per la qual es regula l'organització i el funcionament del Registre Públic de Demandants d'habitatges Protegits de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears

Durant el termini d'al·legacions els sol·licitants admesos que hagin sortit a més d'un municipi podran sol·licitar expressament l'exclusió d'alguns d'ells.

L'IBAVI anirà adjudicant en funció de la disponibilitat d'habitatges en cada municipi, en tot moment.

C. Ingressos

Els sol·licitants admesos provisionalment hauran d'acreditar uns ingressos anuals ponderats de base imposable de la unitat convivència, corresponents al darrer exercici fiscal disponible (2018), situats entre el mínim i el màxim que s'estableix a l'annex II.

En qualsevol cas en el moment de la formalització del contracte d'arrendament hauran d'acreditar l'existència d'una font d'ingressos regular amb una duració prevista d' almenys 6 mesos.

En els cas dels treballadors fixos discontinus, el càlcul dels ingressos es farà calculant la mitja dels ingressos obtinguts en els darrers 12 mesos.

De no complir aquest requisits, no es continuarà amb l'adjudicació de l'habitatge

Durant el primer any de vigència del contracte, i en tant no variïn les circumstàncies, es podrà aplicar una adequació de la renda de forma que el percentatge dels ingressos destinats al lloguer (impostos i despeses exclosos) no superi el que preveu el quadre que a continuació es detalla.

Transcorregut el primer any, l'adjudicatari haurà de sol·licitar expressament amb una antelació de 3 mesos la revisió dels eu expedient per tal de poder acollir-se al procediment d'adequació de renda vigent en el moment.

INGRESSOS NETS	PERCENTATGE D'INGRESSOS DESTINATS AL LLOGUER
Més de 2 vegades IPREM	30%
Més d'1'5 vegada IPREM fins a 2 vegades IPREM	20%
Més d'1 vegada IPREM fins a 1,5 vegades IPREM	15%
D'una PNC fins a 1 vegada IPREM	10%
PNC (366,90 €)	5%

VII.- Adjudicació dels habitatges

1. A més a més caldrà informe favorable emès per part dels treballadors socials de l'IBAVI, on es consideraran, d'entre altres, els següents aspectes, podent l'IBAVI no continuar amb l'adjudicació quan aquest no sigui favorable:
 - Els membres de la família que tinguin entre 16 i 65 anys i es trobin en situació d'atur i no estiguin estudiant, hauran d'acreditar esser demandants de feina.
 - Perceptors de RMI (Renda Mínima d'Inserció).
 - Majors de 45 anys amb una Renda Activa d'Inserció.
 - Estar inclòs en un Pla d'Inserció a través del CMSS corresponent.
 - Seguiment mèdic en el cas de tenir reconegut un grau de discapacitat relacionada amb Salut Mental.
 - Absentisme escolar.
 - Estat de l'habitatge actual, sempre que sigui possible.
 - Valoració de les famílies per part d'altres entitats socials

- Desnonaments d'altres habitatges públics i/o privats de manera no justificada
2. A l'hora d'adjudicar els habitatges i adequar aquests a la composició familiar del/s adjudicatari/s es tindrà en compte únicament la composició familiar que consti en el Registre de Demandants en el moment de la verificació de la documentació.
 3. Els requisits per a poder ser adjudicatari d'un habitatge s'han de complir efectivament en el moment de la inscripció en el Registre de Demandants i mantenir-se durant el procediment d'adjudicació.
 4. Qualsevol modificació de les circumstàncies que varen donar lloc a la puntuació obtinguda en els llistats suposarà la rebaremació de l'expedient adequant la puntuació i el nombre d'ordre a les noves circumstàncies acreditades, podent arribar a suposar l'exclusió del procediment d'adjudicació en cas de comportar l'incompliment dels requisits.

VIII. Procediment d'adjudicació

1. Els habitatges seran adjudicat en funció de la baremació dels expedients. La puntuació obtinguda determinarà l'ordre de prioritat en l'adjudicació, tot i que aquesta dependrà de la capacitat dels habitatges disponibles i les composicions de les unitats de convivència dels adjudicataris.
2. Dins els 10 dies hàbils següents a la publicació de l'acord del Consell d'Administració de l'IBAVI d'inici del procediment els participants podran presentar al·legacions en el supòsit de disconformitat amb el contingut del llistat, la puntuació assignada i/o l'assignació de contingent, en cas que hagi. La directora gerent, examinades i resoltes totes les al·legacions, aprovarà el llistat provisional de persones adjudicatàries que serà publicat en els mitjans següents:
 - a) A les oficines de l'IBAVI
 - b) a la pàgina web de l'IBAVI
3. Posteriorment es requerirà la documentació necessària en funció de la disponibilitat d'habitatges i de les composicions de les unitats familiars, a fi de comprovar el compliment dels requisits de l'oferta de què es tracti. La falta de veracitat en quan a les dades que constin a la sol·licitud d'inscripció al Registre de demandants d'Habitatges protegits que indueixin a una puntuació errònia, així com la no presentació de la documentació requerida en el termini establert, donarà lloc a l'exclusió del procediment en curs.

En cas de que es comprovi que no es compleixen els requisits prevists en els criteris d'adjudicació, la directora gerent resoldrà l'exclusió del procediment d'adjudicació.
4. Una vegada fetes les comprovacions corresponents i comprovat que es compleixen els criteris d'adjudicació i en funció del nombre d'habitatges disponibles, s'elevrà la llista definitiva parcial de persones adjudicatàries a les que s'ha requerit la documentació al Consell d'Administració de l'IBAVI per a la seva aprovació, amb indicació de les persones excloses i la causa d'exclusió.

Aquest llistat es publicarà:

- a) Butlletí Oficial de les Illes Balears
- b) A les oficines de l'IBAVI
- c) A la pàgina web de l'IBAVI

5. Contra aquesta resolució es pot interposar recurs d'alçada davant el conseller de Mobilitat i Habitatge, d'acord amb els art. 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, dins el termini de 1 mes a comptar des de la recepció de la notificació de la resolució o de la publicació en el BOIB.
6. Posteriorment es procedirà, tenint en compte la capacitat dels habitatges disponibles i les composicions de les unitats de convivència, a la signatura del contracte d'arrendament. Tot això als únics efectes d'aconseguir una millor i més equitativa distribució dels habitatges, per tipologia i capacitat. En cap cas, el sol·licitant admès podrà accedir a un habitatge de capacitat inferior a la composició de la unitat de convivència del sol·licitant.

En cas de no disposar l'IBAVI d'habitatge adequat a la composició familiar del sol·licitant, no es continuarà amb l'adjudicació a favor del sol·licitant..

7. Tota la informació – convocatòria, bases i llistes provisionals de participants – es podran consultar a les oficines de l'Institut Balear de l'Habitatge i a la pàgina web www.ibavi.es
8. L' incompliment dels requisits de la convocatòria així com dels requisits establerts en l'ordre per la qual es regula l'organització i el funcionament del Registre Públic de Demandants d'Habitatges Protegits de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, suposarà la pèrdua del dret a accedir a l'habitatge per al qual ha resultat seleccionat.

IX. Vigència dels llistats

Els llistats tendran un vigència de sis mesos, prorrogables fins a sis mesos més prèvia resolució de la Gerència d'IBAVI.

X.- Renúncia de l'habitatge

Els sol·licitants admesos en els quals l'IBAVI ofereixi habitatge adequat a les seva composició familiar i renunciïn a aquest, no podran tornar a sol·licitar un habitatge promogut per l'IBAVI durant el termini de dos anys des de la presentació de la sol·licitud.

Annex I.- Barem de puntuació

Punts

- Per cada component amb discapacitat amb un percentatge superior al 64%3
- Per cada component amb discapacitat amb un percentatge entre el 33%* i el 64%2
- Per tenir 1 o 2 fills menors2
- Per família nombrosa**3
- Per família monoparental***1
- Per cada sol·licitant major de 65 anys2
- Ser víctima de violència de gènere o violència domèstica/ víctima del terrorisme2
- Per residència efectiva i continuada de més d'1 any d'almenys un dels sol·licitants en el terme municipal on es trobi l'habitatge.....1

* De conformitat amb el que preveu el Reial Decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei General de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social, es considera que presenten una discapacitat en grau igual o superior al 33 per cent els pensionistes de la Seguretat Social que tinguin reconeguda una pensió d'incapacitat permanent en el grau de total, absoluta o gran invalidesa, i als pensionistes de classes passives que tinguin reconeguda una pensió de jubilació o de retir per incapacitat permanent per al servei o inutilitat.

** La puntuació per menors i per família nombrosa no és acumulable. Són famílies nombroses de conformitat a la Llei 8/2018, de 31 de juliol, de suport a les famílies, les que determina la legislació estatal vigent en aquesta matèria i les famílies monoparentals amb un fill amb discapacitat reconeguda del 33 % o superior.

*** Als efectes d'aquest procediment s'entendrà per família monoparental les que compleixen amb els requisits prevists a l'article 7 de la Llei 8/2018, de 31 de juliol, de suport a les famílies.

- Per residència efectiva i continuada d'almenys un dels sol·licitants a la CAIB:
 - De 3 fins a 5 anys..... 1
 - De més de 5 fins a 10 anys.....2
 - De més de 10 anys.....3

ANNEX II_ TRAMS DE RENDA

IPREM 0,12

Nº PERCEPTORS	Nº DE MEMBRES DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA	INGRESSOS ANUALS MINIMS
1	1	1.003 €
1	2	1.062 €
1	3 o més	1.203 €
2	2	1.128 €
2	3 o més	1.289 €

IPREM 3,5

Nº PERCEPTORS	Nº DE MEMBRES DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA	INGRESSOS ANUALS MÀXIMS
1	1	29.241 €
1	2	30.961 €
1	3 o més	35.089 €
2	2	32.896 €
2	3 o més	37.595 €