

CRITERIS GENERALS PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES INTERGENERACIONALS PROPIETAT DE L'IBAVI A MALLORCA I MENORCA EN RÈGIM D'ARRENDAMENT APROVAT PER CONSELL D'ADMINISTRACIÓ DE DATA 30 DE JUNY DE 2022

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) Llei 3/2021, de 10 de novembre, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge a la seva disposició transitòria cinquena modifica la normativa referida al Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 157, de 13/11/2021).
- c) Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuda em matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resilència.

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 13 del Decret 8/2011 de 4 de febrer, tal i com es descriu a l'apartat VIII dels presents criteris.

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**.

Aquesta promoció va dirigida a persones majors de 65 anys i a joves menors de 35 anys.

Els contractes d'arrendament tindran una durada de set anys, de conformitat a allò que preveu la Llei d'arrendaments urbans.

En els cas del joves menors de 35 anys, no procedirà la renovació del contracte una vegada aquest finalitzi, si la persona o persones arrendatàries han complit els 35 anys.

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

Els habitatges disponibles es situen a Mallorca i Menorca.

Mallorca: 57 H Molinar

Menorca: 40H Maó

Capacitat habitatges Mallorca:

- 51 habitatges d'1 dormitori (capacitat 2 persones)
- 6 habitatges de 2 dormitoris (capacitat 3 persones)

Capacitat habitatges Menorca:

- 38 habitatges d'1 dormitori (capacitat 2 persones)
- 2 habitatges de 2 dormitoris (capacitat 3 persones)

En aquestes promocions un 75 per 100 dels habitatges aniran destinats a persones majors de 65 anys i un 25 a persones menors de 35 anys. Els habitatges destinats als menors de 35 anys seran els habitatges d'1 dormitori.

El preu de lloguer màxim mensual per metre quadrat serà de 8,89 €.

No obstant, per saber l'import total del rebut d'arrendament s'hauran d'afegir les despeses comunitàries, impostos i taxes i altres despeses.

El preu de lloguer definitiu es comunicarà al llogater abans de la firma del contracte.

Adequació de l'arrendament:

Els futurs arrendataris podran gaudir d'una adequació en el rebut d'arrendament que es determinarà mitjançant un percentatge, atenent als ingressos de la unitat de convivència i al nombre de persones que la

composen de conformitat al procediment aprovat pel Consell d'Administració de l'IBAVI en data 11 de febrer de 2021.

És a dir, l'aplicació d'aquesta adequació suposarà que el llogater no destinarà al pagament del rebut d'arrendament més del 30 per 100 dels ingressos de la unitat de convivència o 35 per 100 en cas de tenir deute.

VI.- Requisits específics de la convocatòria

A. Destinataris

A. 1 Majors de 65 anys:

1. Podran ser sol·licitant i/o co sol·licitant les persones físiques **MAJORS DE 65 ANYS a data 29 de maig de 2022** i que no es trobin incapacitades per obligar-se contractualment d'acord amb el Codi Civil i que siguin vàlides per viure de manera autònoma.
2. La sol·licitud s'ha d'haver inscrit en el Registre de Demandants fins al **29 de maig de 2022 inclòs**.
3. Els sol·licitants han d'acreditar **una residència efectiva i continuada a la CAIB, immediatament anterior al 29 de maig de 2022, 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 la residència l'acrediti un qualsevol d'ells, sempre que el matrimoni o la inscripció sigui anterior a l'obertura d'aquest procés.

4. Els sol·licitants han de tenir la **nacionalitat espanyola**. En cas d'estrangers han de tenir **residència legal** a Espanya.
5. **Tots els membres** de la unitat de convivència hauran de ser **majors de 65 anys**.
6. S'hauran d'acreditar **els ingressos anuals mínims i màxims** de la unitat de convivència (*) establerts a l'annex II.

Els sol·licitants admesos provisionalment hauran d'acreditar uns ingressos anuals ponderats de base imposable general i de l'estalvi de la unitat convivència, corresponents al darrer exercici fiscal disponible de conformitat 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

7. Cap membre de la unitat de convivència podrà ser propietari ni titular d'un dret real d'ús i/o gaudi, d'un altre habitatge.

7. 1) **Excepcionalment** podran concórrer al procés d'adjudicació:

- Si els propietaris d'un habitatge han perdut l'ús de l'habitatge com a conseqüència d'una sentència ferma de separació o divorci i/o nul·litat.
- Si la propietat o el dret d'ús i gaudi recau únicament sobre un percentatge inferior al 50 per 100 de l'habitatge i aquest s'ha obtingut per herència.
- Si el percentatge de propietat és superior al 50 per 100, però el propietari acredita que l'estat de l'habitatge no reuneix les condicions mínimes d'habitabilitat establertes a la normativa vigent, sempre que les deficiències no siguin corregibles amb solucions constructives que no afectin a l'estructura de l'edifici.

7.2) En cas d'haver sol·licitat **habitatge adaptat i ser propietari d'un habitatge**, podran participar en el procediment si compleixen els següents requisits:

- a) Discapacitat d'un mínim del 33 per 100 amb mobilitat reduïda de caràcter permanent, la qual hagi esdevingut amb posterioritat a la compra de l'habitatge que n'és titular i acreditada mitjançant certificat emès per la Conselleria d'Afers Socials i Esports.
- b) Informe favorable del departament tècnic de l'IBAVI en relació amb 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:

- i. Antiguitat de dos anys en el domicili que constitueix l'habitatge inadequat.
- ii. 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 que transcorreguts dos mesos des del lliurament de les claus de l'habitatge de l'IBAVI l'habitatge en propietat no s'hagi llogat, l'IBAVI podrà resoldre el contracte d'arrendament.

8. 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 que existeixi relació de parentiu, que figuren inscrites en el registre de demandants amb intenció de conviure en el mateix habitatge.

B. 1 Menors de 35 anys:

Podran accedir a aquests habitatges les persones menors de 35 anys admeses de conformitat a les llistes aprovades per al procediment de menors de 35 anys aprovat pel Consell d'Administració de data 27 d'octubre de 2021 amb la composició d'unitat de convivència adequada a la capacitat dels habitatges.

9. Resultaran **exclusos** del procediment:

- a) Les persones que dins els cinc anys anteriors a comptar fins el 30 de maig de 2022 hagin estat objecte de desnonament i/o hagin ocupat il·legalment un habitatge propietat d'aquest Institut.

S'exceptuarà d'aquesta exclusió als ocupants il·legals que voluntàriament hagin tornat a l'IBAVI la possessió de l'habitatge **abans del requeriment de la documentació pertinent.**

- b) Les persones que dins els dos anys anteriors a comptar fins el 30 de maig de 2022 hagin format part d'un procediment d'adjudicació d'aquest Institut i hagin renunciat a l'habitatge assignat de manera injustificada.
- c) Les persones que dins els 2 anys anteriors a comptar fins el 30 de maig de 2022 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 mantinguin un deute amb l'IBAVI conseqüència d'un arrendament anterior amb aquest Institut.

Podran accedir a l'habitatge aquells casos 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.

La part fraccionada del deute, més el preu de lloguer, les despeses i impostos no pot superar el 35 per 100 dels seus ingressos.

VII.- Adjudicació dels habitatges

1. Caldrà informe favorable emès per part dels treballadors socials de l'IBAVI, on es consideraran, d'entre altres, els següents punts:
 - a) Majors: han de ser persones vàlides per a viure independentment
 - b) Joves: Han d'acreditar compromís de solidaritat i voluntariat.

El personal de l'àrea social efectuarà entrevistes als possibles adjudicataris per a poder valorar el compliment de les circumstàncies abans detallades. En cas d'informe desfavorable l'IBAVI podrà no continuar l'assignació de l'habitatge.

2. A l'hora d'adjudicar els habitatges i adequar aquests a la composició de la unitat de convivència de les persones adjudicatàries, 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. La capacitat de l'habitatge haurà de ser adequada a la composició de la unitat de convivència.

En cas de no disposar d'habitatges de capacitat adequada a la composició de la unitat de convivència, no es podrà continuar amb l'adjudicació.

4. 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.
5. 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.

Si d'aquesta comprovació resulta que no es compleix amb els requisits, això suposarà l'exclusió del procediment.

VIII. Procediment d'adjudicació

1. Els habitatges seran adjudicats en funció de la baremació dels expedients. La puntuació obtinguda i els ingressos acreditats determinaran l'ordre de prioritat en l'adjudicació. Es a dir, dintre del tram de participants amb els mateixos punts, la prioritat s'establirà de menys a més ingressos.
2. En tot cas, l'adjudicació dependrà de la capacitat dels habitatges disponibles i les composicions de les unitats de convivència dels adjudicataris.
3. 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 cas de disconformitat amb el contingut del llistat, la puntuació assignada i/o l'assignació de contingent, en cas que hagi.

4. 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
5. 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.
6. 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.
7. Una vegada fetes les comprovacions corresponents, s'eleva 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
8. 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.
 9. Posteriorment es procedirà a la signatura del contracte d'arrendament. 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.

10. 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

11. 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 als quals l'IBAVI ofereixi habitatge adequat a les seves 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 dels majors de 65 anys

Punts

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| a. Per cada component amb discapacitat amb un percentatge superior al 64%..... | 3 |
| b. Per cada component amb discapacitat amb un percentatge entre el 33%* i el 64%..... | 2 |
| c. Per ser víctima de violència de gènere o violència domèstica/ víctima del terrorisme..... | 2 |
| d. 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 |
| e. 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

* 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.

Annex II.- Trams Renda (IPREM 2021: 7.908,60 €):

**Ingressos
mínims:**

IPREM 2021		7.908,60 €
IMPORT INGRESSOS	IPREM 0.5	3.954,30 €
Nº PERCEPTORS	Nº DE MEMBRES DE L' UNITAT FAMILIAR	INGRESSOS MÀXIMS
1	1	4.393,67 €
1	2	4.652,12 €
1	3	5.272,40 €
2	2	4.942,88 €
2	3	5.649,00 €

**Ingressos
màxims:**

IPREM 2021		7.908,60 €
IMPORT INGRESSOS	IPREM 4.5	35.588,70 €
Nº PERCEPTORS	Nº DE MEMBRES DE L' UNITAT FAMILIAR	INGRESSOS MÀXIMS
1	1	39.543,00 €

1	2	41.869,06 €
1	3	47.451,60 €
2	2	44.485,88 €
2	3	50.841,00 €

Els grups de protecció preferents s'assimilen, als efectes de determinar els seus ingressos familiars, al coeficient que s'aplica per al supòsit de unitats familiars de 3 o més membres.

Annex III. Documentació a presentar

En funció de les circumstàncies de cada expedient s'haurà de presentar la següent documentació:

- a) Consentiment d'accés per part de l'Institut Balear de l'Habitatge a tota la informació disponible d'altres administracions públiques
- b) Certificat municipal d'empadronament de tots els municipis on han residit a la CAIB del sol·licitant i cosol·licitant amb indicació de la data d'alta
- c) Documentació per a l'acreditació de dades personals:
 - Fotocòpia del Document Nacional d'Identitat en vigor (DNI)
 - En el cas de persones estrangeres no comunitàries, fotocòpia del número d'Identificació d'Estrangers en vigor (NIE)
 - En el cas de persones estrangeres comunitàries, certificat d'inscripció al registre de ciutadans de la Unió Europea juntament amb la còpia del passaport o document d'identitat en vigor.
 - En cas de menors d'edat que no disposin de la documentació anterior, fotocòpia del llibre de família o certificat de naixement.
- d) Documentació acreditativa d'ingressos:

- i. Si està obligat a fer declaració de la renda:
 - Fotocòpia de la declaració de la renda del darrer exercici fiscal tancat de tots els membres de la unitat de convivència.
 - Extracte bancari de tots els comptes corrents dels quals els membres de la unitat de convivència són titulars amb els ingressos obtinguts durant el darrer exercici fiscal tancat.
 - En cas de ser perceptor d'una pensió per incapacitat, orfanat o viduitat, aportar també el certificat emès per l'organisme competent amb indicació de l'import íntegre percebut durant el darrer exercici fiscal tancat.
 - Qualsevol altre certificat acreditatiu d'ingressos no contemplat en els supòsits anteriors.

- ii. En cas de no estar obligat a fer declaració de la renda:
 - Certificat de les prestacions reconegudes amb indicació de l'import íntegre percebut durant el darrer exercici fiscal tancat de tots els membres de la unitat de convivència.
 - Extracte bancari de tots els comptes corrents dels quals els membres de la unitat de convivència són titulars amb els ingressos obtingut durant el darrer exercici fiscal tancat.
 - Declaració responsable de tots els membres de la unitat de convivència de la veracitat de totes i cada una de les dades facilitades.
 - Persones empleades de la llar: alta en el règim especial, contracte laboral i certificat dels ingressos del darrer exercici fiscal tancat.
 - Qualsevol altre certificat acreditatiu d'ingressos no contemplat en els supòsits anteriors.

e) Documentació a presentar en funció de les circumstàncies personals al·legades.

- i. Per acreditar l'estat civil:
 - En cas de matrimoni, llibre de família.
 - En cas de parella estable, inscripció en el registre de parelles estables.
 - En cas de persones sol·licitants fadrines, certificat del registre civil.
 - En cas de persones separades, divorciades o en la relació de parella estable extingida, sentència judicial de separació o divorci o certificat del registre de parelles estables acreditant l'extinció. En cas de tenir fills menors, hauran d'aportar també conveni regulador aprovat per la sentència judicial.
 - En cas de famílies nombroses, títol de família nombrosa amb data de fi de vigència.

- ii. Per acreditar la discapacitat:

- Certificat acreditatiu de la discapacitat emès per la Direcció General de la Dependència o per la Seguretat Social o organisme competent que els substitueixi amb data de finalització dels efectes.

iii. Per acreditar la condició de víctima de violència de gènere:

- Ordre de protecció en vigor o resolució judicial que acordi una mesura cautelar a favor de la víctima sol·licitant o cosol·licitant.
- Sentència condemnatòria per un delictes de violència de gènere.
- En absència d'ordre de protecció o sentència judicial, informe del ministeri fiscal que indiqui l'existència d'indicis que la demandant és víctima de violència de gènere.
- Informe emès per l'Institut Balear de la Dona o organisme competent.

iv. En cas de ser propietari, per acreditar la impossibilitat de gaudir de l'habitatge:

- Sentència ferma de separació o divorci que acrediti que s'ha perdut l'ús de l'habitatge.
- Nota registral de l'habitatge que n'és titular que acrediti que el dret damunt aquest només recau en un percentatge inferior al 50 per 100 de l'habitatge i aquest s'ha obtingut per herència.
- Certificat de l'ajuntament que acrediti l'estat de runa de l'habitatge o certificat d'organisme competent que acrediti que l'habitatge del qual n'és propietari no reuneix les condicions mínimes d'habitabilitat establertes a la normativa vigent, sempre que les deficiències no siguin corregibles amb solucions constructives que no afectin l'estructura de l'edifici.
- En cas de necessitar habitatge adaptat, certificat de discapacitat que acrediti un mínim del 33 per 100 amb mobilitat reduïda de caràcter permanent, la qual hagi esdevingut amb posterioritat a la compra de l'habitatge que n'és titular i acreditada mitjançant certificat emès per la Conselleria d'Afers Socials i Esports i certificat emès per l'organisme competent que acrediti la necessitat de l'ús de cadira de rodes.

L'administració podrà sol·licitar tota la documentació complementària que consideri necessària per a comprovar les circumstàncies al·legades.