

CRITERIS ESPECÍFICS PER AL PROCEDIMENT DE SELECCIÓ, ADJUDICACIÓ I ÚS DE 3 HABITATGES AL MUNICIPI DE CAMPANET I 3 HABITATGES AL MUNICIPI DE SINEU A LA DE L'ILLA DE MALLORCA APROVAT PER COMISSIÓ EXECUTIVA DE L'IBAVI DE

I. Objecte

És objecte d'aquesta regulació assenyalar els criteris que seguirà l'Institut per al procediment de selecció, adjudicació i ús dels 6 habitatges (3 en el municipi de Sineu i 3 en el municipi de Campanet) situats a la part forana de l'illa de Mallorca en règim d'arrendament amb opció de compra.

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"**.

III. Condicions específiques dels habitatges

MUNICIPI	NOMBRE D'HABITATGES	CAPACITAT	APARCAMENT VINCULAT	TRASTER
CAMPANET	3	2 amb 3 dormitoris (capacitat 5)	SI	SI
		1 ADAPTAT amb 1 dormitori (capacitat 6)		
SINEU	3	1 amb 4 dormitoris (capacitat 6 persones)	SI	Únicament l'habitatge amb capacitat 4 persones té traster
		2 amb 3 dormitoris (capacitat 4 persones i capacitat 5 persones)		

En cas de no existir sol·licitants per l'habitatge adaptat, aquest s'adjudicarà com a habitatge no adaptat al sol·licitant que correspongui del llistat d'admesos.

IV.- Règim d'ús

Els habitatges s'adjudicaran en arrendament amb opció de compra, i s'aplicaran els barems de puntuació que figuren a **l'annex I**.

Els preus orientatius dels habitatges seran els indicats a **l'annex III**.

Aquests preus es podran veure modificats per aplicació de la normativa vigent d' HPP fins al moment de la publicació dels llistats definitius de sol·licitants admesos.

Aquests habitatges seran objecte d'un contracte d'arrendament amb opció de compra. Transcorreguts 10 anys , i no abans, des de la qualificació definitiva els arrendataris podran optar a la compra de l'habitatge.

En aquest cas es podran deduir del preu final de l'habitatge, el 50 per 100 de les quantitats satisfetes en concepte de renda.

Transcorreguts els 10 anys, en cas de no procedir a la compra l'adjudicatari haurà d'abandonar l'habitatge, deixant-ho lliure i a disposició de l'IBAVI i no se li tornaran cap de les quantitats abonades durant la vigència de l'arrendament.

En el moment de la compra els habitatges gaudiran del sistema de finançament i d'ajudes així com de les limitacions i prohibicions corresponents als habitatges de HPP.

V.- Condicions de l'adjudicació

El procediment d'adjudicació serà únic per als 6 habitatges.

La Comissió Executiva de l'IBAVI aprovarà dos llistats de sol·licitants admesos i exclosos:

- a. un per als habitatges de Campanet,
- b. un altre per als habitatges de Sineu

Els sol·licitants en el moment de presentació de la sol·licitud hauran de decidir a quin dels dos municipis volen presentar la seva sol·licitud. Es poden presentar sol·licituds per als dos municipis, si bé abans de la celebració del sorteig i, a requeriment de l'IBAVI, hauran de renunciar a un dels dos.

VI.- 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) La composició de la unitat familiar no pot ser superior a la capacitat màxima de cada grup d'habitatges.
- c) Acreditar una residència efectiva i continuada a la CAIB d'un mínim de TRES 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 al tancament del termini d'admissió de sol·licituds.



Institut Balear de l'Habitatge

Govern de les Illes Balears

d) dels ingressos mínims i màxims de la unitat familiar ponderats, calculats en rendiment net, acreditats segons els criteris de l'IRPF del exercici fiscal 2007 en còmput anual d'acord amb les taules adjuntes a l'**annex II**.

- e) 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 VIII d'aquests criteris considerades com a necessitat objectiva d'habitatge.
- f) **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.**
- g) 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.
- h) 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 o hagués ocupat il·legalment un habitatge de protecció pública.

VII.- 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 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.



Institut Balear de l'Habitatge
Govern de les Illes Balears

- 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.

VIII. 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:

- a) Estar subjectes a expedient d'expropiació, desnonament judicial o administratiu per causes no imputables als sol·licitants.
- b) Estar afectats per una operació de remodelació urbanística o emergència que suposi la pèrdua o ruïna del immoble.
- c) 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 40% dels ingressos anuals de la unitat familiar o dels sol·licitant/s.
- d) Ser titular d'un habitatge de superfície inadequada a les seves necessitats d'acord al que s'estableix al Decret 145/1997, de 21 de novembre sobre habitabilitat .
- e) Conviure de manera habitual i permanent durant un termini mínim de sis mesos abans de la presentació de la sol·licitud, en un habitatge de superfície inadequada amb una altra unitat familiar , en el supòsit que la unitat familiar del sol·licitant tingui més de dos components (excepte en el cas de famílies monoparentals, que poden ser dos de composició familiar). Quan s'al·legui aquesta causa es procedirà per part de l'IBAVI a la comprovació de la veracitat del manifestat.
- f) Ocupar de manera habitual i permanent durant un termini mínim de sis mesos abans de la presentació de la sol·licitud, 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.
- g) Ocupar un allotjament oficial de caràcter provisional amb una estada mínima de tres mesos amb anterioritat a la data de finalització del termini d'admissió de sol·licituds.

IX. Termini d'admissió de sol·licituds



Institut Balear de l'Habitatge
Govern de les Illes Balears

El termini d'admissió de sol·licituds serà del **16 de març fins al 30 d'abril de 2009** 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 .

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

Les sol·licituds es presentaran a les oficines d'aquest Institut, situades al carrer Manuel Azaña, núm. 9, baixos, de Palma i a les oficines d'Inca, i Manacor

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

1.- Els interessats que compleixin els requisits establerts a l'apartat VI 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 on consti l'antiguitat del/s sol·licitants com a residents de la CAIB.
- Fotocòpia acarada de la declaració de l'IRPF dels sol·licitants corresponent a l'exercici fiscal 2007.
- 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:
 - Certificat d'altres i baixes a la seguretat social (informe de vida laboral)
 - Certificats d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponents a l'any 2007 emesos per l'empresa/es en el/s període/s en què s'hagi treballat.
 - Si s'és pensionista, certificat de la pensió percebuda l'any 2007, amb indicació de l'import de la mateixa.
 - 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 què l'IBAVI pugui efectuar la corresponent comprovació administrativa.

4.- Aquells sol·licitants que al·leguin circumstàncies de necessitat objectiva d'habitatge o d'altres circumstàncies específiques 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.



Institut Balear de l'Habitatge

Govern de les Illes Balears

- 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 lloguer domiciliats pel banc 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.
- Sentència judicial o ordre de protecció judicial en els casos d'al·legar ser víctima de violència de gènere o violència domèstica.
- Certificat de discapacitat emès per organisme oficial on consti el grau de la discapacitat i, si escau, la necessitat de cadira de rodes.

XII. 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-ne esmenat es procedirà al seu arxiu sense més tràmits.

XIII. Puntuació i llistats d'adjudicatari

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.

Contra els llistats provisionals es podran formular al·legacions durant el termini de **10 dies hàbils** a comptar des de la data de la notificació.

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

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 seva publicació al BOIB.

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.

XIV.- 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.

XV. Reserva d'habitatges

L'Institut reservarà 1 habitatge a Campanet i 1 habitatge a Sineu 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

Punts

- Per necessitat objectiva d'habitatge acreditat (no acumulable).....3
- Per cada component amb discapacitat amb un percentatge superior al 65%.....2
- Per cada component amb discapacitat amb un percentatge entre el 33% i el 65%.....1
- Per cada fill menor o incapacitat fins a un màxim de 6.....1
- Per famílies monoparentals2
- Pensionista per jubilació o invalidesa1
- Per sol·licitant/s fins a 35 anys inclosos2
- Ser víctima de violència de gènere o violència domèstica1
- Per antiguitat en la residència efectiva i continuada en el terme municipal on es dur a terme la promoció: (en el supòsit que els sol·licitants siguin matrimoni o parella de fet correctament 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):
 - de més de 3 anys fins a 6 anys 2
 - de més de 6 anys a fins 9 anys 3
 - més d'9 anys 4

ANNEX I.- INGRESSOS MÍNIMS I MÀXIMS:

Ingressos mínims:

	1 PERCEPTOR	2 PERCEPTORS	3 O MES PERCEPTORS
1 MEMBRE UF	13.552 €		
2 MEMBRES UF	13.665 €	14.389 €	
3 MEMBRES UF	13.800 €	14.539 €	15.336 €
4 MEMBRES UF	13.938 €	14.669 €	15.482 €
5 MEMBRES UF	14.078 €	14.825 €	15.655 €



Institut Balear de l'Habitatge
Govern de les Illes Balears

3 MEMBRES	4 MEMBRES	5 MEMBRES	6 MEMBRES
UF	14.222 €	14.961 €	15.781 €

Ingressos màxims: :

	1 PERCEPTOR	2 PERCEPTORS	3 O MES PERCEPTORS
1 MEMBRE UF	43.559 €		
2 MEMBRES UF	43.925 €	46.250 €	
3 MEMBRES UF	44.358 €	46.731 €	49.295 €
4 MEMBRES UF	44.800 €	47.151 €	49.762 €
5 MEMBRES UF	45.251 €	47.651 €	50.320 €
6 MEMBRES UF	45.712 €	48.089 €	50.726 €

INSTITUT BALEAR DE L'HABITATGE CIF: Q-5750001-I

Annex III.- Preus orientatius dels habitatges

HABITATGES SINEU					
CTE.	M2 ÚTILS HABITATGE	M2 ÚTILS GARATGE	M2 ÚTILS TRASTER	TOTAL LLOGUER MENSUAL	TOTAL PREU DE VENDA (10ANYS) A PAGAR(*)
7	79,88	12,00	2,00	463,95 €	143.079,64 €
12	81,84	12,00	0,00	467,95 €	144.329,59 €
13	90,00	12,00	0,00	510,83 €	157.750,12 €

HABITATGES CAMPANET					
CTE.	M2 ÚTILS HABITATGE	M2 ÚTILS GARATGE	M2 ÚTILS TRASTER	TOTAL LLOGUER MENSUAL	TOTAL PREU DE VENDA (10ANYS) A PAGAR
1	85,18	12,13	5,97	504,74 €	173.233,37 €
3	69,45	11,05	4,56	414,21 €	143.943,82 €



Institut Balear de l'Habitatge

Govern de les Illes Balears

69,45	11,05	6,54	420,46 €	143.569,21 €
-------	-------	------	----------	--------------

(*) Preu calculat una vegada descomptat l'import corresponent a l'opció de compra



INSTITUT BALEAR DE L'HABITATGE CIF: Q-5750001-I

