

Ordenança reguladora de la concessió d'ajuts per a la rehabilitació de cases buides per inscriure-les a la borsa de lloguer municipal

Article 1. Fonament Legal

Aquesta Ordenança té el seu fonament legal als articles 2 i 25.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de Règim Local

Article 2. Objecte

L'objecte d'aquesta ordenança és regular i establir les Bases específiques que regulen el procediment de sol·licitud i concessió d'un sistema d'ajudes per adequar habitatges buits del parc privat del municipi de Bellaguarda a les condicions d'habitabilitat, accessibilitat i/o eficiència energètica exigida per la normativa vigent.

Es realitzarà mitjançant l'execució d'obres de rehabilitació o reforma i posada al dia de l'interior dels habitatges de manera que aquests puguin destinar-se a lloguer introduint-los a la Borsa d'Habitatge Municipal a un preu de lloguer preestablert.

Article 3. Finalitat

La finalitat d'aquesta ordenança és:

- *Promoure la rehabilitació de cases buides que amb el temps es degraden i poden arribar a un estat d'abandonament ruïnós.*
- Augmentar l'oferta d'habitatges de lloguer, per així facilitar l'accés a l'habitatge a persones i famílies joves que es volen establir a Bellaguarda.
- Embellir el nucli de Bellaguarda recuperant el patrimoni urbà del municipi, les cases buides i amb problemes de conservació.
- Crear activitat econòmica i ocupació en els sectors de la construcció i auxiliars.

Article 4. Beneficiaris

Podran ser beneficiaris de les ajudes que preveuen aquestes bases, aquelles persones propietàries d'un habitatge que porti més de dos anys buit a Bellaguarda.

Article 5. Requisits de les persones beneficiaries per poder accedir als ajuts

Els edificis objecte de l'ajut hauran d'haver estat al menys dos anys deshabitats. S'acreditarà que l'edifici ha estat deshabitat amb els rebuts dels subministres d'aigua i electricitat que justifiquin que no hi ha hagut consum en aquest període.

Els immobles hauran de disposar d'un certificat de seguretat estructural emès per un tècnic competent i/o tenir el certificat d'aptitud ITE, en el qual s'especifiqui l'estat de l'estructura de l'edifici on es preveu actuar.

Els sol·licitants no han de tenir cap deute per cap concepte amb l'Ajuntament i estar al corrent de pagament de les obligacions tributàries amb l'Estat i la Generalitat de Catalunya, així com de les obligacions amb la Seguretat Social i amb la Hisenda pública.

El sol·licitant ha d'estar empadronat al municipi de Bellaguarda, com a mínim 3 mesos abans de la sol·licitud i mantenir aquesta situació de forma ininterrompuda un mínim de 5 anys des de la data de presentació de sol·licitud.

La persona sol·licitant ha d'autoritzar l'Ajuntament de Bellaguarda a inspeccionar l'habitatge; obtenir dades del seu estat general; avaluar les actuacions sol·licitades; i,

documentar fotogràficament les deficiències, amb la finalitat d'elaborar l'informe intern d'idoneïtat tècnica de les obres. L'informe, un cop elaborat, s'incorporarà d'ofici a l'expedient per l'òrgan instructor.

El sol·licitant, en un termini de tres mesos inscriurà l'habitatge a la Borsa d'Habitatge de lloguer municipal per un període mínim de 5 anys, i a un lloguer màxim de:

- 200 euros/mensuals, per habitatges de 60 m² útils o menys.
- 250 euros/mensuals, per habitatges de 60 m² a 150 m² útils.
- 300 euros/mensuals, per habitatges de més de 150 m² útils.

Aquest import és actualitzable anualment amb l'IPC (Índex de preus al consum) de Catalunya.

Article 6. Actuacions i despeses subvencionables

Són subvencionables les obres d'adequació de les peces i dels elements que conformen l'habitatge per tal d'obtenir les condicions mínimes d'habitabilitat o que les millorin tal com:

- La instal·lació d'aigua, gas, calefacció, electricitat, sanejament i d'altres per a l'adequació de l'habitatge a la normativa vigent.
- La supressió de barreres arquitectòniques o l'adaptació dels elements i peces de l'habitatge a la normativa d'accessibilitat.
- L'arranjament de banys i cuines.
- La millora de l'aïllament tèrmic o acústic amb l'adaptació dels elements que conformen els tancaments de l'habitatge als paràmetres que exigeix la normativa vigent, inclosos els tancaments de protecció exterior.
- El repàs dels elements de l'habitatge deteriorats per una manca de conservació o manteniment: terres, portes, finestres o altres.
- Canvis no estructurals en la distribució de l'habitatge.

Article 7. Exclusions

Queden expressament exclosos dels ajuts els següents casos:

- Propietaris d'habitatges, però que no estiguin empadronats al municipi de Bellaguarda.
- Destinació de l'immoble com a habitatge d'ús turístic, segona residència o similar. L'Ajuntament podrà autoritzar excepcionalment, i de forma provisional i temporal l'ús de l'habitatge amb finalitats turístiques en els casos en que a la Borsa d'Habitatge municipal hi hagi excés d'oferta d'habitatges.
- Un mateix immoble solament podrà accedir a aquest ajut un sol cop. Hauran d'haver transcorregut un mínim de 10 anys des que s'hagi rebut la subvenció municipal per aquest concepte per demanar-ne un altra.
- Un titular de varis immobles solament podrà demanar un ajut per un immoble de la seva propietat a cada convocatòria.
- Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.
- S'exclouen d'aquestes subvencions els habitatges il·legals, els habitatges situats en sòl urbanísticament incompatible amb les finalitats residencials i els habitatges situats

en fora d'ordenació o volum disconforme, en tant que es mantinguin aquestes circumstàncies.

Article 8. Quantia d'ajut

L'import de la subvenció és un 40% del cost de les despeses subvencionables definies a l'Article 6 d'aquestes base, amb un límit màxim de 6.000€ per habitatge, i s'adequarà a les disponibilitats pressupostàries de la partida que assenyali l'acord de convocatòria.

L'Ajuntament, no obstant allò que disposa l'apartat anterior, en vista de les peticions existents, podrà formular la modificació pressupostària corresponent, incrementant o disminuint l'import global, per adaptar-la al pressupost assignat a aquesta partida.

Article 9. Procediment

El termini de presentació de les sol·licituds és del dia 15 de novembre de 2020 al 15 de desembre de 2020.

Les sol·licituds podran presentar-se per escrit omplint el model normalitzat, que serà signat pel propietari de l'habitatge. També es podran presentar en qualsevol dels llocs que preveu l'article 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

La presentació de la sol·licitud de subvenció pressuposa el coneixement i l'acceptació de les normes que la regulen.

Totes les sol·licituds d'ajuts hauran d'anar acompanyades de la documentació següent:

- Instància de sol·licitud segons model facilitat.
- Original i fotocòpia del NIF/CIF de la persona física o jurídica beneficiària de la subvenció.
- Documentació acreditativa de la titularitat de l'habitatge: Nota simple actualitzada del Registre de la Propietat relativa a la titularitat de l'habitatge.
- En el cas de diverses persones propietàries de l'habitatge, l'acord on consti la designació de la persona representant per a la tramitació de l'ajut, l'aprovació per a executar les obres. En el cas de ser usufructuari, autorització del propietari de l'habitatge amb exprés acceptació de les presents bases.
- Documents dels subministraments d'aigua i l'electricitat dels darrers dos anys que justifiquin que l'edifici ha estat deshabitat.
- Declaració responsable de trobar-se al corrent de les seves obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i no tenir deutes amb l'Ajuntament.
- Dades bancàries on, si es subvencionada l'activitat proposada, es podrà transferir l'import de la subvenció.

Altra documentació:

- Descripció detallada de les obres d'arranjament a realitzar.
- Pressupost desglossat de les obres.

- Fotografies en color de l'estat general de l'habitatge i dels elements objecte d'arranjament.
- Certificat de seguretat estructural emès per un tècnic competent i/o ITE.

Article 10. Termini de resolució i notificació

El termini resolució i notificació és de un mes des de la data màxima de presentació de cada convocatòria.

El venciment del termini màxim sense haver-se notificat la resolució legítima als interessats per a entendre desestimada per silenci administratiu la sol·licitud de concessió de la subvenció.

Article 11. Criteris de valoració

Per tal d'adjudicar els ajuts es puntuaran les sol·licituds d'ajut segons els següents criteris (màxim 75 punts):

- Increment del període de compromís de mantenir els requeriments de les presents bases referents al període en que l'habitatge estarà disponible a la Borsa d'habitatge, de 5 a 7 anys: 20 punts i de 8 a 10 anys 25 punts
- Increment del confort (la superfície, l'alçada, la il·luminació i la ventilació natural de les estances) envers les condicions d'habitabilitat de la Llei: 20 punts.
- L'edifici inclou mesures d'estalvi energètic (materials sostenibles, accessoris d'estalvi d'aigua, mecanismes de reciclatge d'aigua de pluja i aigües negres): 20 punts.
- Disminució del preu del lloguer, que segons els criteris d'aquestes bases correspon a l'habitatge: 10 punts

En el cas d'haver més sol·licituds que la disponibilitat pressupostària, si no s'ampliés la partida corresponent, es prioritzaran els projectes amb major puntuació fins esgotar el pressupost. En el cas de que dues sol·licituds obtinguin la mateixa puntuació es prioritzarà l'ordre d'entrada.

Article 12. Justificació i pagament

10.1. Comunicat d'inici d'obres

Des de la data de resolució a favor, el beneficiari tindrà fins a 3 mesos per demanar llicència la pertinent llicència d'obres a l'Ajuntament i 3 mesos per començar l'obra.

Cal notificar a l'ajuntament l'inici d'obra. A partir d'aquesta data, es disposa de 6 mesos per executar les obres

10.2. Termini de justificació

La justificació es realitzarà en el termini màxim de 3 mesos des de la finalització de les obres. Per tant, com a màxim 12 mesos des de la resolució de l'ajut.

10.3. Documentació justificativa

Una vegada acabades les obres i realitzat el seu pagament , s'haurà d'aportar la següent documentació:

- Còpia de la llicència d'obres atorgada
- Còpia de les factures i justificants de pagament.
- Còpia del Certificat final d'obra.
- Còpia de la Cèdula d'habitabilitat i Certificat d'eficiència energètica.
- Declaració responsable del destí íntegre de l'habitatge a lloguer durant el període indicat a la sol·licitud.

10.4. Validació

Una vegada presentada la documentació, els serveis tècnics municipals realitzaran visita de comprovació per tal d'informar sobre la correcta execució de l'obra i del compliment de les condicions de la subvenció, i es verificarà tota la documentació aportada.

Paral·lelament, i si tot és correcte, es procedirà a inscriure l'habitatge a la Borsa de Lloguer Municipal.

10.4. Pagament de l'ajut

L'Ajuntament abonarà la quantitat subvencionada, una vegada entregada i verificada la documentació justificativa, en un termini màxim de 3 mesos.

Article 13. Responsabilitats

En cas de falsedat de dades o l' incompliment per part dels perceptors/es de qualsevol de les obligacions previstes en aquesta ordenança, l'Ajuntament de Bellaguarda procedirà, previ tràmit d'audiència, a l'anul·lació o revocació total o parcial de l'ajut, amb obligació inherent de les persones beneficiàries de retornar les quantitats percebudes més els interessos corresponents, sens perjudici de les responsabilitats en que hagin pogut incórrer per la falsedat en la seva declaració

Article 14. Compatibilitats

Els ajuts seran compatibles amb els ajuts que puguin obtenir-se dels Organismes oficials de l'Estat, de la Comunitat Autònoma, de la Província o de la Comarca.

No obstant els sol·licitants hauran d'informar d'altres subvencions que hagin sol·licitat i, en el seu cas, obtingut per a la mateixa activitat. De conformitat amb l'article 19.3 de la Llei General de Subvencions,

L'import de les subvencions mai no podrà ser de tal quantia que, aïlladament o en concurrència amb qualsevol subvenció, ajut, ingrés o recurs, superi el cost de l'activitat o obra subvencionada. Si es té coneixement d'aquest superàvit amb posterioritat al pagament de la subvenció, el beneficiari té l'obligació de posar-ho en coneixement de l'òrgan atorgant per adequar la subvenció, de l'excés obtingut per sobre del cost de l'activitat. Si l'Ajuntament té coneixement d'aquest fet sense que el beneficiari ho hagi posat en coneixement de l'Ajuntament, aquest haurà d'exigir el reintegrament de la totalitat de la subvenció.

Disposició final

La present Ordenança entrarà en vigor una vegada hagi transcorregut els terminis establerts per la seva aprovació i exposició pública, d'acord a la normativa legal vigent.

Bellaguarda, 13 de febrer de 2020

El Secretari

Vist i Plau

Alcalde

M^aCarme Piñol Abella

Jaume Masip Abella