

BASES DE REGIM I FUNCIONAMENT DEL REGISTRE UNIFICAT DE SOL·LICITANT D'HABITATGE PROTEGIT A MATARÓ

1.- DESTINATARI DELS HABITATGES:

Els habitatges es destinen a ciutadans de Mataró, que no tinguin els ingressos econòmics o el patrimoni suficient per accedir a un habitatge, de lloguer o de propietat, del mercat lliure i dels quals es presumeixi que compliran amb les seves obligacions econòmiques i socials.

Els requisits que s'estableixin, PROHABITATGE MATARÓ els haurà d'interpretar sempre d'acord amb aquesta destinació, per garantir la funció social dels habitatges.

2.- REQUISITS GENERALS:

Per poder accedir a un d'aquests habitatges, els sol·licitants han d'inscriure's a la llista oberta que existeix a les oficines de PROHABITATGE MATARÓ, havent de complir els següents requisits:

1. - Residència: el titular o titulars hauran d'acreditar

1.1 . Per accedir a un habitatge en protecció oficial:

- a) estar empadronats a Mataró, amb una antiguitat mínima de dos anys ininterromputs o,
- b) haver estat empadronat a Mataró, durant un període mínim de 10 anys de forma continuada i ininterrompuda.

1.2. Per accedir a un habitatge de les Borses de Lloguer: No cal acreditar la residència a Mataró.

2.- Patrimoni: els sol·licitants no poden ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre cap altre habitatge, ni de patrimoni que permeti accedir a habitatges de mercat lliure. Aquest requisit, a criteri de

PROHABITATGE MATARÓ, podrà ser excepcional si el sol·licitant acredita justificadament que, de forma permanent, no té la possibilitat legal d'usar o alienar aquest patrimoni o si l'utilitza per a una activitat econòmica o, en el cas de la gent gran o persones amb mobilitat reduïda, si el seu habitatge habitual no disposa de les condicions adients d'habitabilitat i accessibilitat o no és adequat per a ser el seu allotjament.

En aquest últim cas, és buscaran solucions per tal de que aquests habitatges es puguin incloure dins el parc públic d'habitatges mitjançant la fórmula de la permuta o la cessió d'us amb els propietaris.

3.- Ingressos: els ingressos conjunts dels sol·licitants i de les persones que conviuran a l'habitatge no podran superar:

En el cas d'accedir a un habitatge d'HPO el pagament del lloguer anual més les despeses comunitàries, no superin el 30 % dels ingressos anuals.

En el cas d'accedir a un habitatge de la xarxa de mediació el pagament del lloguer anual, no superin el 42 % dels ingressos anuals.

En el cas d'accedir a un habitatge de la borsa jove d'habitatge el pagament del lloguer anual, no superin el 30 % dels ingressos anuals.

Per un habitatge HPO els ingressos ponderats anuals no podran ser superiors a:

Habitatges amb règim especial 2,5 vegades l'IPREM.
Habitatges amb règim general 5,5 vegades l'IPREM.
Habitatges amb règim concertat 6,5 vegades l'IPREM.
(Segons taula d'ingressos familiars vigents)

Per un habitatge de la xarxa de mediació els ingressos ponderats anuals no podran ser superiors a 5,5 vegades l'IPREM.
(Segons taula d'ingressos familiars vigents)

Per un habitatge de la borsa jove d'habitatge els ingressos anuals bruts no podran ser superiors a 25.000 euros.

4.- Morositat: no haver estat sotmès a procediments judicials, de resolució, reclamació de quantitats, alteració de la convivència veïnal o similars, relacionats amb l'ús d'un habitatge.

3.- CRITERIS d'ADJUDICACIÓ:

En el moment que quedi vacant un habitatge és procedirà a l'avis dels sol·licitants que componen la llista d'espera seguint el número d'entrada i d'acord amb les característiques de l'habitatge a adjudicar.

Els requisits i les prioritats d'accés als habitatges segons les seves tipologies i les característiques familiars dels sol·licitants seran determinades per PROHABITATGE MATARÓ i sempre s'aplicaran les vigents en el moment de l'avis.

L'avis sense localització o resposta del sol·licitant o el rebuig de l'habitatge proposat suposaran la pèrdua del torn d'adjudicació, de manera que per optar a un nou habitatge s'haurà de formalitzar una nova inscripció.

Quan les circumstàncies socials del barri on es situa l'edifici i/o habitatge així ho aconsellin i amb la finalitat d'assolir una major integració social, PROHABITATGE MATARÓ podrà fer prevaler criteris de cohesió social per davant de l'ordre numèric de reserva.

Així mateix, PROHABITATGE MATARÓ podrà reservar habitatges per a ser adjudicats a les persones afectades per reallotjaments d'actuacions urbanístiques o per causes socials greus.

En els casos d'habitatges en venda, en qualsevol dels règims de protecció, es realitzarà un sorteig entre tots aquells sol·licitants que complint els requisits per ser-ne adjudicatari, hagin manifestat la seva preferència per l'adquisició. Per tant, en aquest cas, l'ordre d'inscripció no suposarà l'adjudicació immediata d'un habitatge en règim de venda.

4.- CONDICIONS DE L'ADJUDICACIÓ

1) L'edat d'accés i la durada del contracte són les determinades en cada programa. Qualsevol prorroga voluntària del contracte està condicionada al compliment de les obligacions contractuals i socials al lloguer, i segons programa, segons es detalla a continuació:

a) Programa borsa jove d'habitatge:

- Edat: Tenir de 18 a 35 anys.

- Durada contracte: Es regiran per la LAU i se signaran per un màxim de cinc anys, prorrogables.

b) Programa xarxa de mediació:

- Edat: Tenir 18 anys o més

- Durada contracte lloguer: Es regiran per la LAU i se signaran per un màxim de cinc anys, prorrogables.

c) HPO lloguer:

Règim especial:

Edat: Tenir de 18 a 35 anys.

Durada contracte lloguer: Es regiran per la LAU i se signaran per un màxim de cinc anys, improrrogables.

Règim general:

Edat: Tenir 18 anys o més.

Durada contracte lloguer: Es regiran per la LAU i se signaran per un màxim de cinc anys, prorrogables. En el moment de la prorroga s'haurà d'acreditar que es segueixen complint els requisits per tal de ser usuaris d'habitatges en protecció oficial. Així mateix, la renda s'actualitzarà en funció dels mòduls vigents a la data de la prorroga.

Règim especial per gent gran:

Edat : Tenir 65 anys o més.

Durada contracte lloguer: Es regiran per la LAU i amb caràcter indefinit fins al moment que l'arrendatari perdi l'autonomia física i/o psíquica, i en cas de defunció.

d) En les promocions HPO venda tan per règim general o concertat:

Edat: Tenir 18 anys o més així com plena capacitat per adquirir un habitatge.

Les condicions de les operacions de finançament es regiran en compliment dels Reials Decrets i Decrets vigents en el moment de la promoció.

2) El rebut del lloguer estarà format per la renda, despeses generals i de manteniment de l'edifici i tributs. En el cas de les borses de lloguer el rebut del lloguer estarà format exclusivament per l'import de la renda.

El pagament dels rebuts del lloguer serà mensual, dins els 7 primers dies de cada mes.

A partir del primer any de vigència del contracte, s'aplicarà sobre la renda l'I.P.C. resultant del còmput nacional. Sobre la resta de conceptes s'aplicaran els increments corresponents a cada exercici.

3) En el moment de la signatura del contracte s'ha de dipositar una fiança legal obligatòria equivalent a una mensualitat de la renda i en els casos dels habitatges de protecció oficial una garantia adicional complementària equivalent a cinc mensualitats, que responen de l'impagament de les rendes i conceptes assimilats i de qualsevol desperfecte a l'habitatge o les seves instal·lacions. En els lloguers dels habitatges moblatz de les borses de lloguer, es dipositarà una garantia adicional equivalent a una mensualitat.

En el cas dels habitatges d'HPO es demanarà un dipòsit d'alta de subministraments, per tal de garantir els possibles impagaments dels subministres, i per assegurar que el llogater retorni l'habitatge amb tots els subministraments donats d'alta. Pels habitatges de les borses de lloguer, aquest dipòsit es podrà demanar, en funció dels acords adoptats amb els propietaris.

La fiança legal obligatòria i la garantia adicional, es mantindran vigents sense cap excepció per cap concepte, fins a la extinció del contracte, moment en que es procedirà a la seva liquidació i, si s'escau devolució.

5.- OBLIGACIONS QUE ASSUMEIX EL SOL·LICITANT:

1) Estar localitzable i, per tant, mantenir actualitzades les dades personals proporcionades en la sol·licitud i assistir puntualment a les cites convocades per PROHABITATGE MATARÓ.

A tal efecte els sol·licitants hauran d'actualitzar les seves dades cada vegada que siguin modificades. A més, cada 6 mesos haurà de reiterar la seva demanda, per tal de poder mantenir vigent la seva sol·licitud. En cas contrari perdran el numero d'ordre que els hi correspongui i hauran de tornar a inscriure's al Registre únic de sol·licitants, si continuen interessats.

-
- 2) Demostrar i facilitar la comprovació del compliment dels requisits de la sol·licitud i presentar tota la documentació necessària per al contracte, abonant anticipadament les despeses originades per la comprovació del compliment dels requisits.
 - 3) Comunicar a PROHABITATGE MATARÓ les persones que viuran a l'habitatge, les quals constaran en el contracte d'arrendament. La residència en l'habitatge d'alguna persona no autoritzada donarà lloc a la resolució del contracte d'arrendament.
 - 4) Complir les obligacions contractuals.
 - 5) Destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i en cap cas destinar-lo a segona residència o un altre ús.

L'incompliment de les obligacions suposarà la pèrdua automàtica de l'adjudicació o la resolució del contracte.