

ANUNCI

Assumpte: Aprovació de les bases i la convocatòria de l'habitatge Casa del Mestre, ubicat a El Mujal, mitjançant la masoveria urbana

Expedient: 722/2023

La Junta de Govern Local, en sessió celebrada el 24 de març de 2023, va acordar, entre altres, aprovar les bases i la convocatòria de l'habitatge Casa del Mestre, ubicat a El Mujal, mitjançant la masoveria urbana, el text íntegre de les quals es transcriu literalment a continuació:

BASES D'ADJUDICACIÓ I CONVOCATÒRIA DE L'HABITATGE CASA DEL MESTRE UBICAT A EL MUJAL MITJANÇANT LA MASOVERIA URBANA

CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS GENERALS

1. OBJECTE

Són objecte de les presents bases les condicions i els requisits que regularan el procediment de selecció d'adjudicatari de l'habitatge de masoveria urbana de titularitat municipal de l'Ajuntament de Navàs. Aquest habitatge està destinat a joves, residents i empadronats a Navàs, d'entre 18 i 35 anys.

2. DEFINICIÓ DEL SERVEI

El Servei local d'habitatge públic al municipi de Navàs, pretén facilitar l'accés al habitatge a determinats col·lectius de població que es troben en situacions temporals de necessitat d'assistència residencial, d'emancipació o d'acollida, habitatges en règim de lloguer o qualsevol altra forma de cessió d'ús, com per exemple la masoveria. La forma de gestió serà directa, a través de la mateixa organització del municipi.

Mitjançant les presents bases es regula el procediment de selecció d'adjudicatari de l'habitatge descrit en el punt següent, destinat a joves, residents i empadronats a Navàs, i que es cedirà en règim de masoveria urbana.



La masoveria urbana consisteix en una forma d'accés a l'habitatge en que es preveu que les persones beneficiàries puguin realitzar contraprestacions no dineràries en obres, béns i instal·lacions.

L'objectiu del servei és contribuir a pal·liar la problemàtica d'accés a l'habitatge que pateix el municipi, en especial pel que fa referència a la població en situacions de vulnerabilitat, enfortint l'oferta de lloguer assequible i apostant per formes alternatives d'accés a l'habitatge, com és el cas de la masoveria urbana.

3. CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE

L'habitatge que serà objecte d'adjudicació es troba ubicat a El Mujal, nucli pertanyent al municipi de Navàs. Es troba localitzat al Carrer del Mig, S/N, del nucli del Mujal.

L'habitatge té una superfície útil de 54 m2 distribuïts en el següents espais: cuina, cambra de bany, menjador i tres habitacions. A més disposa d'una terrassa exterior.

S'han instal·lat plaques fotovoltaïques per subministrar l'energia elèctrica.

La ràtio d'ocupació de l'immoble és de 5 persones.

CAPÍTOL 2. PERSONES DESTINATÀRIES I ACCESSIBILITAT

4. PERSONES DESTINATÀRIES I REQUISITS D'ACCÉS

Aquest habitatge està destinat a joves, residents i empadronats a Navàs, i que compleixin els requisits d'accés que s'enumeren en el següent punt d'aquestes bases.

5. REQUISITS D'ACCÉS

D'acord amb el marc normatiu de referència, es requereix el compliment dels requisits següents per part de les persones sol·licitants :

5.1. Formar una unitat de convivència durant els cinc anys de durada del contracte de, com a mínim, dos membres.

5.2. Les persones sol·licitants han de tenir la nacionalitat espanyola o d'algun altre país membre de la UE. En el cas de persones nacionals d'un país no integrat a la UE, disposar d'un permís de residència en vigor (els requisits són els establerts en la normativa vigent d'estrangeria i d'acollida i integració de les persones immigrades).



5.3. Tenir entre 18 i 35 anys i plena capacitat legal per contractar. Aquest requisit serà exigible a totes les persones sol·licitats en el moment de la presentació de la sol·licitud. Per acreditar aquest requisit caldrà presentar un document identificatiu, DNI, NIE o passaport.

5.4. Tenir residència actual a Navàs acreditada mitjançant volant d'empadronament amb antiguitat mínima contínua d'un any immediatament anterior a la presentació de la sol·licitud. Serà suficient el compliment d'aquest requisit per part d'un/a dels sol·licitants, en cas que hi hagi més d'una persona adulta.

5.5. Acreditar la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, d'almenys una de les persones sol·licitants. També serà suficient per a la presentació de la sol·licitud l'acreditació d'haver iniciat el tràmit d'inscripció, tot i no haver-se finalitzat. Això, no obstant, en cas de resultar-ne adjudicatària es condicionarà la formalització del contracte a l'acreditació de la inscripció efectiva. Per acreditar aquest requisit caldrà presentar el registre de sol·licitud d'inscripció.

5.6. Cap de les persones que figurin en la sol·licitud pot ser propietari o usufructuari de qualsevol habitatge o terreny residencial. Per acreditar aquest requisit caldrà presentar la declaració de renda conforme les persones sol·licitants no tenen propietats al seu nom.

5.7. La composició de la unitat familiar no podrà variar des de l'inici del procediment fins a la finalització del contracte d'arrendament, llevat els casos de naixement, defunció, matrimoni o parella de fet, divorci o separació legal. En el cas que es doni algun dels supòsits anteriors, si es requereix, caldrà aportar el certificat corresponent.

5.8.- El sol·licitant i la unitat de convivència han de tenir uns ingressos econòmics anuals iguals o inferiors a 4 vegades l'IRSC, detallats en la següent taula:

	2 MEMBRES	3 MEMBRES	4 MEMBRES O MÉS
ZONA C	38.654,85	40.317,42	41.661,33

5.8. La persona sol·licitant i unitat de convivència ha de tenir uns ingressos mínims nets de 9.000 € anuals

5.9. Els requisits exigits s'hauran de complir efectivament en el moment de la presentació de la sol·licitud i mantenir-se al llarg de tot el període de la concessió demanial. La mera sol·licitud no dona lloc a cap dret ni suposa l'adjudicació automàtica de l'habitatge.

CAPÍTOL 3. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ DE L'ACCÉS



5. CONVOCATÒRIA DEL PROCEDIMENT I PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS

5.1.- Convocatòria del procediment d'adjudicació

El procediment d'adjudicació s'obrirà per acord de l'òrgan competent amb la publicació de les presents bases i convocatòria en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB), anunci al taulell d'anuncis de l'Ajuntament i al portal web de l'Ajuntament.

5.2.- Lloc de presentació de les sol·licituds

Es podran presentar de manera telemàtica a través d'una instància genèrica [https://navas.eadministracio.cat/info_0] o presencialment a l'Oficina d'Atenció Ciutadana situada a la Plaça de l'Ajuntament número 8, baixos de Navàs, de dilluns a divendres de 08:30 a 14:00 hores i dimarts i dijous de 15:30 a 18:00 hores.

5.3.- Termini de presentació de sol·licituds

El termini màxim per a la presentació de sol·licituds: serà **d'un mes** a comptar des del dia següent a la darrera publicació de l'anunci, al BOPB, al taulell d'anuncis de l'Ajuntament i al portal web de l'Ajuntament.

6. SOL·LICITUDS

Les sol·licituds es realitzaran a través del model normalitzat que consta com **ANNEX 1**, degudament complimentat, amb la manifestació de reunir tots els requisits, que s'hauran de justificar documentalment.

En la sol·licitud es detallaran les persones que vagin a residir a l'habitatge, les integrants de la qual no podran figurar en més d'una petició. Les persones sol·licitants seran les que formalitzaran el contracte de masoveria urbana.

En la convocatòria es concretaran els períodes de sol·licitud. S'obrirà una convocatòria cada vegada que finalitzi un contracte de masoveria i es publicarà d'acord amb els mitjans previstos en aquestes bases.

7. DOCUMENTACIÓ QUE CAL PRESENTAR

- Imprès de sol·licitud segons model **Annex 1** degudament complimentat.
- Fotocòpia del DNI o permís de residència de les sol·licitants
- En cas que la unitat familiar estigui integrada per un adult i un descendent d'aquest s'acompanyarà també la fotocòpia del llibre de família, així com de la sentència de separació, divorci o atribució de guarda i custòdia del menor on constin, si és el cas, els imports de la pensió compensatòria i/o d'aliments que abona l'altre progenitor o bé altres sentències que puguin incórrer.



- Acreditació dels **ingressos** per tots els major de 16 anys.
- Vida laboral actualitzada
- Per acreditar el requisit d'ingressos màxims:
 - Declaració d'IRPF presentada referent a l'exercici 2021 o, en el cas de no estar obligat a presentar-la, certificat d'imputacions del mateix exercici emès de l'Agència Tributària.
- Per acreditar els ingressos mínims actuals, segons el cas:
 - En cas de treballadores per compte aliè: el contracte de treball i les tres últimes nòmines laborals més recents.
 - En cas de ser perceptor d'alguna pensió, prestació i/o subsidi: els documents justificatius dels imports a cobrar durant tot el 2022 emesos per l'ens pagador (certificat on consti l'import mensual i el període atorgat), així com l'últim justificant de l'ajut rebut.
 - En cas de treballadores per compte propi: declaracions d'IRPF i d'IVA presentades durant l'any 2022 (retencions i ingressos a compte –model 190– i IVA –model 390–), així com l'última declaració presentada de l'impost d'IVA.
- Es consultarà el volant municipal d'empadronament i, en el seu cas, de convivència, si es necessari es demanarà a les persones sol·licitants.
- Acreditació de la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, de totes les sol·licitants. També serà suficient per a la presentació de la sol·licitud l'acreditació d'haver iniciat el tràmit d'inscripció, tot i no haver-se finalitzat.

Important a tenir en compte:

- De tots els documents s'hauran de presentar també els originals, que seran retornats en el moment de la presentació de les sol·licituds juntament amb la còpia de la sol·licitud presentada amb el segell del registre d'entrada. En cas de presentació telemàtica podran presentar-se adjunts a la instància a través de la seu electrònica.

- No s'admetran canvis en la sol·licitud una vegada hagi estat registrada, ni en el nombre ni en la identitat de les persones que hi constin.

- Si es considera oportú, es podrà demanar informació complementària per tal de verificar les dades aportades en la sol·licitud.

- Qualsevol sol·licitud que no s'acompanyi de la documentació que acrediti els requisits quedarà fora d'aquest procés.

- Les persones adjudicatàries dels habitatges hauran d'actualitzar la documentació relativa als ingressos mínims abans de la formalització del contracte de masoveria urbana per tal de verificar la continuïtat d'una font regular d'ingressos durant, com a mínim els sis mesos posteriors a la signatura del contracte.

8. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ



L'adjudicació es farà mitjançant un procés de valoració entre totes les sol·licituds que compleixin els requisits establerts.

Aquest procés de valoració el durà a terme una comissió qualificadora per a l'adjudicació de l'habitatge.

El procediment de selecció per a l'atorgament, es realitzarà en règim de concurrència competitiva, mitjançant convocatòria pública i com a resultat d'un procediment basat en els principis de transparència, objectivitat i publicitat; i, s'efectuarà de conformitat amb els criteris de valoració fixats a la clàusula 8.1 d'aquestes bases, de manera que s'efectuarà l'adjudicació a la sol·licitud presentada amb la puntuació més alta i, en cas d'empat, es resoldrà per sorteig.

Cap persona podrà presentar més d'una sol·licitud. No es preveu possibilitat de reformulació de les sol·licituds.

8.1. Criteris de valoració per a l'adjudicació de l'habitatge, fins a un màxim de 18 punts.

- Es prioritzaran les persones sol·licitants que tinguin uns ingressos bruts anuals màxims no superiors a 2,5 vegades l'IRSC, amb una puntuació màxima de 10 punts.

Ingressos segons IRSC	Puntuació màxima
Fins a 2'5 vegades l'IRSC	10 punts
De 2'5 a 3 vegades l'IRSC	5 punts
De 3 a 4 vegades l'IRSC	0 punts

	2 MEMBRES	3 MEMBRES	4 MEMBRES O MÉS
2,5 vegades IRSC	24.159,28	25.198,39	26.038,33
3 vegades IRSC	28.991,13	30.238,06	31.246,00
4 vegades IRSC	38.654,85	40.317,42	41.661,33

- Es prioritzaran les persones que es trobin dins les següents situacions, amb una puntuació màxima de 8 punts:
 - Famílies monoparentals, fins a 2 punts.
 - Unitats de convivència amb menors a càrrec, fins a 2 punts.



- Dones que es trobin en situació de violència, fins a 2 punts.
- Persones en situacions que impliquin risc d'exclusió social, fins a 2 punts.

8.2. Comissió qualificadora per a l'adjudicació de l'habitatge

La comissió qualificadora per a l'adjudicació de l'habitatge està compost pels següents membres:

- Regidor/a de l'àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Navàs
- Secretari/a municipal o persona en qui delegui.
- Tècnic/a d'Habitatge de l'Ajuntament de Navàs
- Representant de l'Àrea de Joventut de l'Ajuntament de Navàs

Aquesta comissió té com a funcions les següents:

- La verificació del compliment dels requisits previstos en aquestes bases
- La interpretació de les presents bases
- La qualificació dels criteris establerts en la valoració i documentació aportada
- La proposta de la persona o persones sol·licitants adjudicatàries de l'habitatge
- La resolució de les al·legacions formulades en el procés d'adjudicació.
- La emissió de la llista de sol·licitants admesos que passen a formar part de la llista d'espera regulada en la clàusula 8.6 d'aquestes bases.

8.3. Procediment de l'adjudicació

Acabat el termini de presentació de propostes, la Comissió qualificadora es reunirà al consistori, per a procedir a l'obertura dels arxius electrònics amb la finalitat de qualificar la documentació presentada, en temps i forma. Si s'observés defectes materials en la documentació presentada, es concedirà a les persones titulars de la sol·licitud un termini de cinc (5) dies hàbils per a l'esmena, que s'haurà de presentar com a instància al Registre general de l'Ajuntament com aportació complementària a la sol·licitud inicialment presentada.

Així mateix, la Comissió Qualificadora o l'òrgan competent poden demanar als sol·licitants aclariments sobre els certificats i documents presentats, o requerir-los que en presentin d'altres de complementaris, que hauran de presentar en un termini no superior a deu (10) dies naturals, i que no podran presentar després d'haver-se declarat admeses les proposicions.

Una vegada qualificada la documentació i esmenats, si és el cas, els defectes o omissions de la documentació presentada, la Comissió declara admesos al concurs els sol·licitants que hagin acreditat el compliment dels requisits previs. Aquesta fase finalitza amb la declaració expressa de la Comissió Qualificadora sobre els sol·licitants admesos a participar i, si escau, els exclosos, amb expressió de la causa de no-admissió.

La persona o persones adjudicatàries podrà reservar-se el dret a renunciar a l'assignació i podrà passar avisar-se la següent persona de la llista segons l'ordre establert en les puntuacions.



8.4. Adjudicació de l'habitatge

L'adjudicació de l'habitatge es realitza mitjançant la valoració d'una pluralitat de criteris. La proposta de resolució valora numèricament cadascuna de les sol·licituds presentades i proposa l'adjudicació de l'autorització a les que obtinguin la puntuació més alta. En cas d'empat, es fa un sorteig entre les sol·licituds que hagin empatat. La resolució d'adjudicació aprovada per l'òrgan competent es publicarà al tauler electrònic i es notificarà a les persones interessades.

8.5. Notificació de l'acord d'adjudicació i silenci Administratiu

L'acord definitiu d'adjudicació serà comunicat als interessats que hagin resultat adjudicataris en el termini de deu dies hàbils des de la seva adopció i, així mateix, es procedirà a publicar anunci al taulell d'anuncis de l'Ajuntament, al portal web de l'Ajuntament i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona. No es procedirà a comunicació individual als interessats que no hagin resultat adjudicataris.

En tot cas l'acord definitiu d'adjudicació s'ha d'adoptar abans de transcorregut el termini de sis mesos a comptar des de la data de finalització del termini de presentació de sol·licituds. En cas que no s'adoptés en aquest termini, els interessats podran entendre desestimades les seves sol·licituds per silenci administratiu i interposar els recursos que considerin pertinents.

8.6. Llista d'espera

Els sol·licitants que haguessin estat admesos però que no hagin resultat adjudicataris, formaran una llista d'espera, que s'ordenarà també en funció dels criteris valoració i desempat aplicables a la convocatòria.

Els integrants de la Llista d'espera i el seu ordre seran publicats al lloc web de l'Ajuntament durant tot el període en que la llista tingui vigència.

La llista d'espera tindrà una validesa de cinc (5) anys i sis (6) mesos com a màxim i coincidirà amb la durada màxima de la concessió demanial inicial. No obstant, caducaran en el moment que es torni a treure una nova convocatòria destinada al mateix col·lectiu de sol·licitants o bé a un altre, amb la pèrdua dels beneficis pels seus integrants.

La llista d'espera servirà per adjudicar habitatges en els següents supòsits:

1. *No formalització del contracte de concessió administrativa del bé demanial per part d'un adjudicatari en el termini atorgat a aquest efecte per qualsevol motiu.*
2. *Desistiment de l'expressat contracte, per part de l'adjudicatari durant el primer any de vigència del contracte quedant vacant l'habitatge.*



3. Resolució del contracte de concessió administrativa del be demanial per qualsevol motiu durant el primer any de vigència del contracte quedant vacant l'habitatge.

En cas de produir-se algun dels supòsits previstos en l'apartat anterior, l'habitatge vacant s'adjudicarà a la primera persona candidata de la llista d'espera segons l'ordre en que haguessin quedat els sol·licitants que conformin la llista i sempre que continuï complint els requisits establerts per les presents bases, i en el seu cas per la convocatòria.

Les persones que formin la llista d'espera hauran de continuar donant compliment als requisits d'admissió en el moment en que siguin notificats de la disponibilitat d'un habitatge. A aquests efectes se'ls podrà requerir per a que actualitzin les dades i presentin la documentació que acrediti aquest compliment. En cas de que no s'actualitzin les dades, no s'aporti la documentació requerida en el termini atorgat a aquest efecte o resulti que ja no es compleixen els requisits d'accés, es denegarà l'adjudicació i es donarà de baixa al sol·licitant de la llista d'espera, procedint a requerir al següent en ordre de la llista.

8.7. Renúncia del sol·licitant.

S'entendrà que el sol·licitant renuncia a la sol·licitud formulada en els següents casos:

- i) Quan un sol·licitant en qualsevol moment del procés manifesti la seva renúncia per escrit.
- ii) Quan un sol·licitant no apporti la documentació requerida en el termini establert.
- iii) Quan un sol·licitant que hagi resultat adjudicatari no es presenti en el dia i hora establerts per la signatura del contracte d'arrendament.

9. EXCLUSIONS

Seràn causes d'exclusió de les persones sol·licitants:

- L'incompliment o manca d'acreditació dels requisits d'accés
- La falsedat en les dades o en els documents aportats
- Que la sol·licitud estigui integrada per un nombre total de membres que superi la ràtio d'ocupació màxima establerta a les bases
- En cas de duplicitat de sol·licituds s'admetrà únicament l'última presentada i s'exclourà la resta
- Presentació de la sol·licitud fora de termini.



CAPÍTOL 4. RELACIÓ D'ÚS

10. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

El contracte es formalitzarà en document administratiu amb l'adjudicatari definitiu i a tal efecte es fixarà amb el concessionari adjudicatari la data de signatura del contracte. No es podran iniciar les prestacions del contracte, ni lliurar l'espai a l'adjudicatari, sense haver procedit a la formalització d'aquest.

11. Despeses d'anuncis i tributs

No es produiran.

12. POTESTATS DE L'AJUNTAMENT:

L'Ajuntament, a més de les prerrogatives reconegudes amb caràcter general, ostentarà les següents potestats:

- Ordenar les modificacions que aconselli l'interès públic.
- Fer seguiment de les obres i millores que es realitzin, qual cosa podrà inspeccionar, en tot moment, les tasques que s'estiguin desenvolupant.
- Dictar les ordres i les instruccions per al correcte compliment del contracte, i per mantenir o restablir la qualitat deguda en l'execució dels treballs, així com per imposar les correccions pertinents.
- Sol·licitar a l'adjudicatari/a els informes i la documentació que s'estimin pertinents.
- Qualsevol altra que estableixi la legislació vigent.

13. BÉNS I INSTAL·LACIONS QUE ES POSEN A DISPOSICIÓ

1. Quant a l'ús de la masoveria, l'adjudicatari gaudirà d'una concessió demanial sobre els espais descrits a l'**ANNEX 2** d'aquests plecs, i que s'adjudicarà de conformitat amb els criteris de selecció de l'adjudicatari previstos en aquests plecs.

2. La masoveria es troba dotada amb els elements relacionats a l'inventari relacionat a l'**ANNEX 2** i pertanyen a l'Ajuntament. Per tant, el concessionari haurà d'assumir la inversió necessària en mobiliari i equipament pel funcionament adequat de l'habitatge. A l'extinció de la concessió el concessionari haurà de lliurar a l'ajuntament les instal·lacions en perfectes condicions de funcionament.



14. RÈGIM JURÍDIC

El règim jurídic del contracte de masoveria urbana de l'article 3, k) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, serà el d'un contracte de concessió demanial regulat pels articles 59 i següents del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.

Li seran d'aplicació les previsions contingudes a les presents bases i la resolució administrativa d'adjudicació i el contracte concessional que es formalitzi. Les disposicions de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques i la resta de disposicions del Decret 336/1988 de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels ens locals i resta de normativa reguladora patrimonials dels ens locals.

15. DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte serà de cinc anys des de la signatura del contracte.

16. RENDA I CONTRAPRESTACIONS

S'estableix inicialment un import mensual de 272,56€, resultat de l'aplicació d'una repercussió de 5,05 €/m2 (corresponent al mòdul de lloguer HPO en règim especial a la zona C d'aplicació al municipi amb una disminució del 25%) i per una superfície de 54m2.

La renda es satisfarà parcialment mitjançant una contraprestació no dinerària obligatòria, equivalent a un import total de 119,67€/mensuals, consistent en les actuacions de millora a realitzar per les persones masoveres durant els anys de residència.

En aquest cas, la contraprestació dinerària resulta per un import total de 152,89 €/mensuals.

L'obligació de pagament mensual s'iniciarà a partir de la signatura del contracte de concessió i es liquidarà, per mes avançat, entre els dies 1 i 7 de cada mes.

16.1. CONTRAPRESTACIÓ NO DINERÀRIA

La renda que se substituirà per l'**obligació** de les persones masoveres de realitzar, dins els 5 anys de durada del contracte, les actuacions a realitzar obligatòriament corresponents a millores segons es detallen en **ANNEX 3**, que equivaldrien a 7.180,00 euros.

A l'**ANNEX 3**, que forma part de les presents bases i formarà part del contracte a formalitzar, s'especifica amb major detall l'abast i el contingut de les obres.



Cada any s'haurà d'acreditar la realització d'aproximadament el 20 per cent del total de les actuacions de millora a realitzar.

16.2. CONTRAPRESTACIONS DINERÀRIES

Cumulativament a la realització de les obres obligatòries especificades en l'apartat anterior, i complementant aquella prestació, les persones masoveres es comprometen a abonar a la part propietària una quantitat mensual de 152,89 euros que formarà part de la renda total pactada.

Aquest import, que s'actualitzarà d'acord a l'IPC, serà revisat abans de la finalització del contracte concessional un cop revisada l'execució de les obres realment realitzades, així com la formalització de l'aportació d'electrodomèstics i mobiliari, si s'escau.

17. DESPESES ASSOCIADES A L'ÚS DE L'HABITATGE

La titularitat dels subministraments i l'import del consum dels diferents subministraments anirà a càrrec de la persona masovera adjudicatària, que serà lliure de concertar amb els respectives companyies subministradores els subministraments de què disposa l'immoble.

L'Ajuntament es compromet a realitzar tots els tràmits i les actuacions necessàries perquè es puguin donar d'alta els subministraments esmentats.

Seràn a càrrec de la part masovera aquelles despeses corresponents a impostos, tributs, taxes, visats, etc., que en el seu cas es deriven de la realització de les obres.

18. SISTEMA DE PAGAMENT

L'acreditació de la satisfacció de la contraprestació no dinerària es farà mitjançant l'aixecament d'una acta de conformitat de les obres que equivaldrà a un rebut acreditatiu de la satisfacció de la renda no dinerària, en relació amb el període corresponent.

El pagament de la contraprestació dinerària es farà mitjançant rebut domiciliat en el compte corrent designat per la persona masovera dins els set primers dies de cada mes.

19. IMPAGAMENTS

L'incompliment de qualsevol dels pagaments dineraris o la manca de realització de les obres en les condicions que s'estableixin tindrà consideració d'impagament de la renda. En el cas d'impagament de la contraprestació econòmica, s'estableix el procediment següent:

- a) La persona o unitat de convivència adjudicatària han d'acordar la forma de pagament del deute.
- b) En cas que es mantingui la morositat o esdevingui crònica, la Comissió de Valoració i Seguiment avaluarà la situació



- c) Desnonament administratiu.

20. CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE CONCESSIONAL.

20.1.- Seran causes de resolució del contracte de concessió, a més a més de les previstes amb caràcter general a la llei, les següents:

- a) Haver incorregut en falsedat en qualsevol informació o documentació aportada en el procediment.

b) No ocupar l'habitatge en el termini previst en aquestes bases per a fer-ho o bé que l'adjudicatari o qualsevol membre de la unitat de convivència, en qualsevol moment de la durada de vigència del contracte, abandoni l'habitatge per un període superior a un mes consecutiu o dos mesos discontinus en un període d'un any sense tenir causa justificada i autorització de l'Ajuntament.

c) No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent de l'adjudicatari i, en el seu cas, de la totalitat de membres de la unitat de convivència, sens perjudici que, excepcionalment, l'Ajuntament pugui autoritzar la composició d'aquesta unitat de convivència o el fet de que un determinat membre visqui, provisional o definitivament, en un altre habitatge.

d) Que l'adjudicatari convisqui amb persones diferents de les que figuren en el contracte concessional, o de les que posteriorment a la signatura del contracte d'arrendament, autoritzi excepcionalment l'Ajuntament.

e) Adquisició per el sol·licitant o per algun membre de la unitat de convivència d'un dret dels enumerats sobre un habitatge que no sigui considerat com a no habitable segons els supòsits previstos en mateix article.

f) Quan així ho acordi l'Ajuntament, la comissió d'una infracció molt greu prevista en el contracte.

g) No satisfer la renda.

h) No haver abonat íntegrament l'import de la garantia, segons els termes previstos en la clàusula 23 de les presents bases.

20.2.- També son causes d'extinció: Són causes d'extinció del contracte, a més de les anteriors, les previstes a l'art. 70 i concordants del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals:

- a) El venciment del termini d'aquesta.
- b) La desaparició del bé sobre el qual ha estat atorgada.



- c) La desinfectació del bé.
- d) La renúncia del concessionari.
- e) La revocació de la concessió.
- f) La resolució judicial que declari l'extinció.

L'ajuntament podrà revocar la concessió per qualsevol de les circumstàncies següents:

- L'incompliment de les ordres que emeti l'òrgan municipal competent en execució de les potestats que li atorguen les presents bases i d'altres disposicions aplicables.
- La cessió de la titularitat de la concessió demanial o la subcontractació de prestacions accessòries del servei, sense subjectar-se al règim previst en el present plec de condicions.
- No iniciar les obres pendents en el termini previst en l'Annex 3.
- Qualsevol actuació constitutiva de delictes o falta tipificada en el Codi Penal o en les Lleis Penals especials.
- L'incompliment de qualsevol de les clàusules del contracte que en motivin la resolució.
- La resta dels supòsits previstos en el règim sancionador com a causa de resolució.

L'extinció del contracte per qualsevol dels supòsits previstos en l'apartat anterior donarà lloc a la reversió dels béns i instal·lacions que amb caràcter fix s'hagin incorporat a l'immoble objecte de concessió, així mateix comportarà l'obligació del concessionari de deixar lliures i vacus i a disposició de l'administració dins del termini establert els béns objecte de concessió; aquesta obligació comporta el reconeixement de la potestat de l'ajuntament per acordar i executar per si mateixa el llançament.

21. REVERSIÓ

Finalitzat el termini de la concessió les instal·lacions revertiran a l'ajuntament. Aquestes hauran d'estar en bon estat de conservació, a aquest efecte, i com a mínim quatre mesos abans de finalitzar el termini de la concessió l'ajuntament designarà els tècnics per inspeccionar l'estat en que es trobi, ordenant, a la vista dels resultats de la inspecció tècnica, l'execució de les obres i treballs de reparació i reposició que siguin necessaris per mantenir les instal·lacions en les condicions previstes. Les obres i treballs de reparació o reposició que hagin d'efectuar-se seran a càrrec del concessionari.

D'altra banda, el concessionari vindrà obligat a abandonar i deixar lliures i a disposició de l'Administració, dins del termini, els béns objecte d'utilització i a reconèixer la potestat d'aquella per



acordar i executar per si mateixa el llançament, si fos el cas.

22. PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL

D'acord amb la Llei 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, i el Reglament (UE) 2016/679, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades, les dades facilitades seran incloses en el fitxer automatitzat del registre de documents de l'Ajuntament, així com poden ser objecte d'inclusió en altres fitxers automatitzats pel seu tractament informàtic. Així mateix, existeix la possibilitat d'exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició en els termes inclosos a la legislació vigent, mitjançant escrit adreçat a l'Ajuntament.

23. GARANTIES

S'estableix una garantia definitiva del 3% del valor de l'immoble i de les obres a efectuar que s'haurà d'aportar per part de qui sigui proposat com a adjudicatari, d'acord amb l'article 68 del Decret 336/1988.

El càlcul resultant de tal import ascendeix a 1.048,57 euros.

El 50 per cent del valor de la garantia s'haurà d'ingressar abans de la signatura del contracte. El 50 per cent restant es podrà abonar durant els sis primers mesos del contracte.

24. DEVOLUCIÓ DE LA GARANTIA

Efectuada la recepció, l'òrgan competent de l'Ajuntament adoptarà acord ordenant la devolució o cancel·lació, dins dels dos mesos següents a la data en què hagués sol·licitat per l'adjudicatari. Si transcorregut dit termini no s'hagués adoptat l'esmentat acord, es podrà entendre estimada la petició de devolució o cancel·lació. Si l'adjudicatari no presentés la sol·licitud i l'Ajuntament ho creu convenient, es podrà adoptar d'ofici l'acord de devolució.

25. PRERROGATIVES DE L'ADMINISTRACIÓ

L'òrgan de contractació, de conformitat amb legislació de contractes de les administracions públiques vigent, ostenta les següents prerrogatives:

- a) Interpretació del contracte.
- b) Resolució dels dubtes que ofereixi el seu compliment.



- c) Modificació del contracte per raons d'interès públic.
- d) Acordar la resolució del contracte i determinar els seus efectes.

26. JURISDICCIÓ COMPETENT

Correspon a la jurisdicció i competència contenciosos administrativa de la resolució de controvèrsies que sorgeixin entre les parts en relació als efectes, compliment i extinció del contracte que derivi de la corresponent adjudicació, així com de les qüestions litigioses en relació a la preparació i adjudicació del present contracte. Els jutjats territorialment competents seran els jutjats i tribunals de l'ordre contenciós administratiu de la província de Barcelona.

CAPÍTOL 5. DRETS I DEURES DE LES PARTS

27. SEGUIMENT DE LES ACTUACIONS PER L'AJUNTAMENT

L'Ajuntament previ avís a la persona masovera realitzarà visites de seguiment de les actuacions de millora que es podran fer amb presència del corresponent tècnic. L'Ajuntament, en tot cas, haurà de realitzar-se una visita un cop l'any, per valorar el grau d'execució de les actuacions de millora i manteniment i el seu ajustament a les condicions pactades. Un cop a l'any també s'aixecarà un acta de la visita de les actuacions realitzades que serà signada per ambdues parts. Aquest document equivaldrà a un rebut acreditatiu de la satisfacció de la renda no dinerària.

28. DEURES DE LES PERSONES USUÀRIES

L'adjudicatari i, en el seu cas, tots els membres de la unitat de convivència, tindran les obligacions següents:

- a) Destinar l'habitatge exclusivament com a residència habitual i permanent.
- b) Mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene segons criteris estàndards d'ús.
- c) No realitzar cap tipus de obra ni cap modificació estructural, de mobiliari o estètica en l'habitatge sense l'autorització prèvia i expressa de l'Ajuntament.
- d) Permetre l'accés a l'habitatge del personal designat per l'Ajuntament per a exercir les seves potestats de supervisió i control així com per fer les reparacions i obres que l'Ajuntament consideri necessàries.
- e) Tenir una actitud i tracte respectuós amb la resta del veïnat sense causar-los molèsties.



- f) No realitzar activitats o actes contraris a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble ni dur a terme les activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen de manera expressa o puguin ser considerades activitats perillosos, insalubres o nocives.
- g) No permetre la pernoctació per més d'un mes seguit en un trimestre a persones alienes a la unitat de convivència. Si per circumstàncies sobrevingudes l'arrendatari hagués de conviure amb persones no compreses en la unitat de convivència, haurà de sol·licitar autorització a l'Ajuntament qui, de forma excepcional valorant les circumstàncies del cas i sempre que estigui suficientment justificat, podrà autoritzar que aquesta persona s'incorpori a la unitat de convivència. En tot cas, s'entendrà autoritzada i només requerirà notificació a l'Ajuntament la incorporació a la unitat de convivència de fills per naixement, adopció o acolliment, així com en casos de matrimoni o formalització de parella de fet.
- h) No cedir ni subarrendar, total o parcialment, l'habitatge
- i) Rescabalar a l'Ajuntament de qualsevol quantitat que hagi hagut d'abonar en concepte de responsabilitat enfront la comunitat de veïns de l'habitatge o de tercers per les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal de la finca que hagués incomplet o complet defectuosament l'adjudicatari d'acord amb el previst a l'article 553-37 del Llibre V del Codi Civil Català.
- j) Lliurar l'habitatge a l'Ajuntament al corrent de pagament de les despeses de subministraments i dels tributs municipals que el graven i són obligació de l'arrendatari. Caldrà retornar l'habitatge amb els mateixos subministraments que se li han entregat donats d'alta i facilitar el corresponent canvi de nom dels mateixos.
- k) Comprometre's, complir i signar en el document de formalització del cànon concessional, els deures que estableix l'article 62 del Decret 336/1988.
- l) Seran a càrrec del concessionari les despeses corresponents als serveis i subministraments d'aigua i electricitat, d'acord amb els consums efectuats.

29. DRETS I DEURES DE L'AJUNTAMENT

Més concretament, l'Ajuntament, d'acord amb el que estableix la normativa vigent, gaudeix, entre d'altres, dels drets següents:

- Dret al cobrament del preu del cànon concessional.
- Dret a requerir la informació i la documentació necessària dels titulars usuaris del servei per tal de verificar possibles canvis en la situació socioeconòmica de la persona o unitat de convivència beneficiària o per verificar el compliment de les seves obligacions.



- Dret a rescindir el contracte concessional, en cas d'incompliment de les obligacions de la persona o unitat de convivència beneficiària o en cas de comissió de qualsevol falta que impliqui una sanció de finalització d'ús del servei per part de la persona o unitat de convivència beneficiària.



ANNEX 1: FORMULARI DE SOL·LICITUD



  SOL-LICITUD MASOVERIA CASA DEL MESTRE EL MUJAL	A EMPLENAR PER L'AJUNTAMENT	
	Data	
	Entrada núm.	

DADES DEL SOL·LICITANT			
Nom i cognoms			DNI
Lloc de naixement			Data de naixement
			Edat
Domicili de notificació			Codi postal
Municipi	Telèfon	Correu electrònic	

DADES DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA			
Nom i cognoms			DNI / NIE
Lloc de naixement		Data de naixement	Afinitat amb el sol·licitant
Nom i cognoms			DNI / NIE
Lloc de naixement		Data de naixement	Afinitat amb el sol·licitant
Nom i cognoms			DNI / NIE
Lloc de naixement		Data de naixement	Afinitat amb el sol·licitant
Nom i cognoms			DNI / NIE
Lloc de naixement		Data de naixement	Afinitat amb el sol·licitant

SOL·LICITO
Que, prèvia la tramitació adient, se m'inclogui dins el procés d'adjudicació del projecte de masoveria Casa del Mestre El Mujal, d'acord amb les bases d'adjudicació de dit habitatge.

AUTORITZO
L'Ajuntament de Navàs, als efectes de notificació, a utilitzar qualsevol dels mitjans recollits en aquesta sol·licitud (telèfon, adreça electrònica).



Codi Validació: 52DDLY4JUS9TF3SSDY2X57EZA
 Verificació: <https://navas.edificacions.cat>
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 27

ADJUNTO ELS DOCUMENTS
<input type="checkbox"/> Inscripció com a demandant d'HPO (sol·licitud / resolució positiva) <input type="checkbox"/> DNI/NIE sol·licitant i membres de la unitat de convivència <input type="checkbox"/> Llibre de família i/o acreditació de unitat de convivència <input type="checkbox"/> Declaració de la renda de l'any anterior <input type="checkbox"/> Ingressos del sol·licitant i membres de la unitat de convivència (3 últimes nòmines, pensió o altres) <input type="checkbox"/> Contracte de treball del sol·licitant i membres de la unitat de convivència <input type="checkbox"/> Vida laboral del sol·licitant i membres de la unitat de convivència

DADES DE NOTIFICACIÓ
Persona a notificar <input type="checkbox"/> Sol·licitant
<input type="checkbox"/> Vull rebre notificacions electròniques relacionades amb aquesta sol·licitud al correu electrònic indicat

<p>INFORMACIÓ BÀSICA SOBRE PROTECCIÓ DE DADES De conformitat amb el Reglament (UE) 2016/679, Reglament General de Protecció de Dades (RGPD) us informem el següent: Responsable del tractament: Ajuntament de Navàs – Pl. Ajuntament, 8 – 08670 Navàs – Telèfon 938390022 – Correu electrònic oac@navas.cat Finalitat del tractament: prestació de serveis i gestió de tràmits municipals Legitimació: el tractament és necessari per al compliment de les obligacions atribuïdes a l'Ajuntament de Navàs (article 6 RGPD) Persones destinatàries: les vostres dades no se serviran a tercers, excepte obligació legal Dades de les persones interessades: podeu accedir a les vostres dades, rectificar-les, cancel·lar-les, oposar-vos al seu tractament i sol·licitar-ne la seva limitació, enviant la vostra sol·licitud a l'adreça de l'Ajuntament o mitjançant correu electrònic a dgd.ajnavas@diba.cat (articles 15 a 22 RGPD) Informació addicional: podeu consultar la informació addicional i detallada sobre protecció de dades a https://www.navas.cat/ajuntament/politica-de-privadesa/</p> <p>CONSENTIMENT PEL TRACTAMENT DE DADES Amb la signatura d'aquest document preste el meu consentiment exprés perquè les meves dades puguin ser tractades per la finalitat esmentada.</p>
--

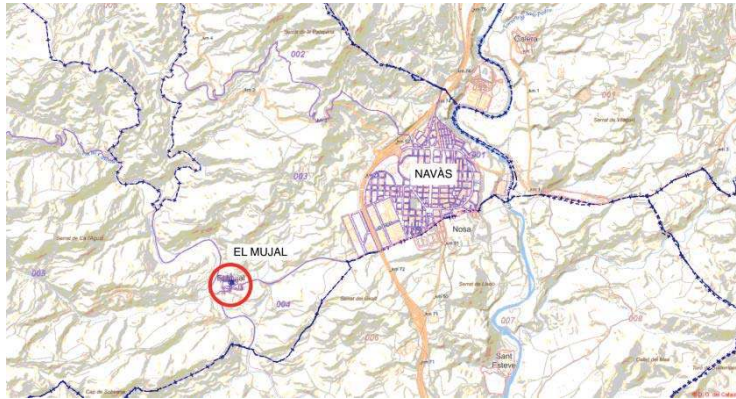
Lloc i data	Signatura



Codi Validació: 52DDLY4JUS9TF3SSDY2X57EZA
 Verificació: <https://navas.eadministracio.cat/>
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 27

ANNEX 2: DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

L'habitatge que serà objecte d'adjudicació es troba ubicat a El Mujal, nucli pertanyent al municipi de Navàs. Es troba localitzat al Carrer del Mig, S/N, del nucli del Mujal.



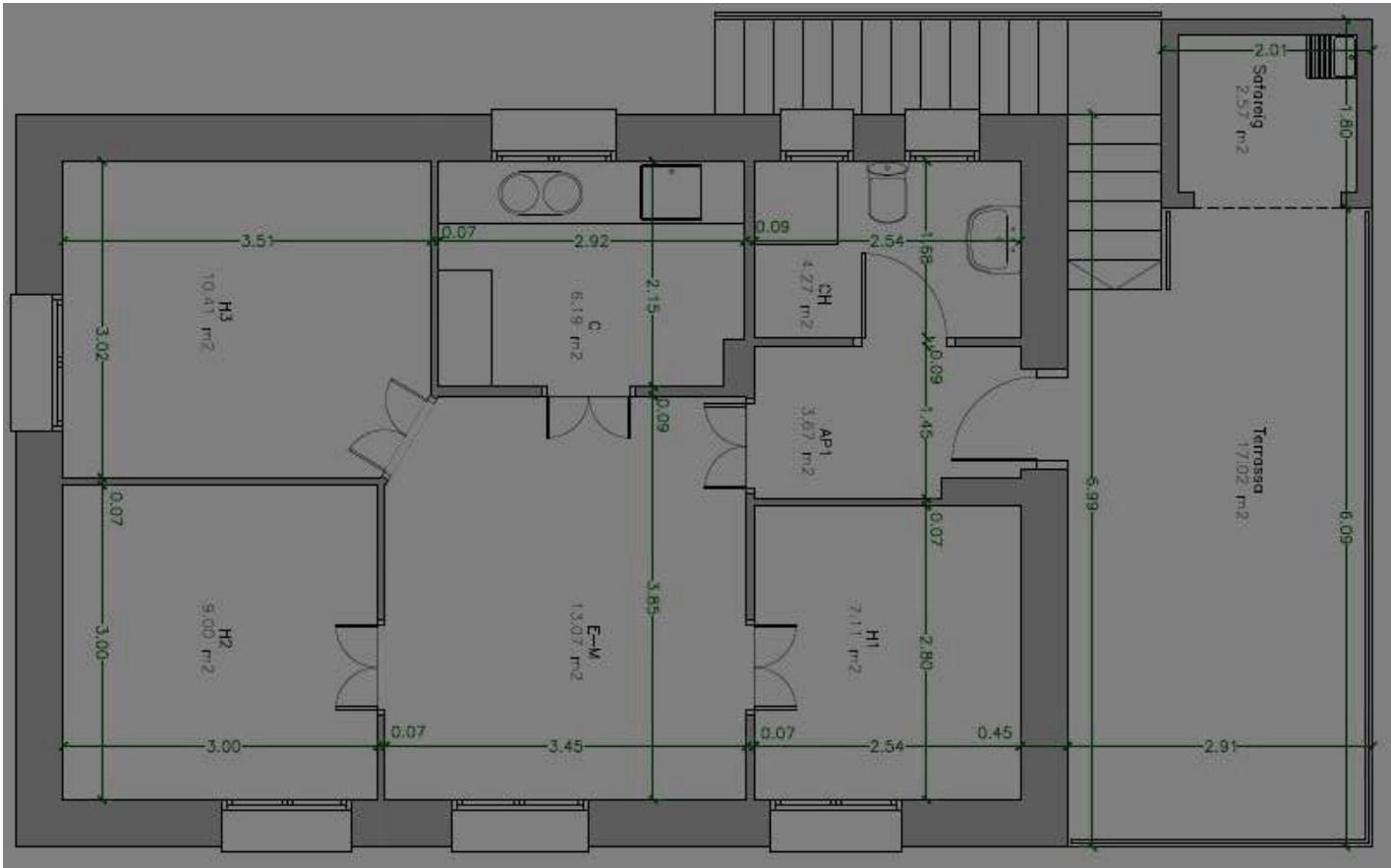
Es tracta d'un edifici aïllat de planta baixa i una planta pis amb accés independent per escala exterior. Originalment a la planta baixa s'hi ubicava l'escola i la planta pis era la casa del mestre.

L'habitatge objecte de la present adjudicació correspon a l'antiga Casa del Mestre, i té una superfície útil de 54 m2 amb una terrassa de 17m2 i porxo. La ràtio d'ocupació de l'immoble és de 5 persones.





Codi Validació: 52DDLYT4JS9TF3SSDY2X57EZA
Verificació: <https://navas.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 23 de 27



L'Ajuntament va iniciar la rehabilitació i en una primera fase va intervenir en la coberta i es van substituir els tancaments exteriors.

En una segona fase, es va reformar el bany i la cuina. S'han instal·lat plaques fotovoltaïques per subministrar l'energia elèctrica.



Codi Validació: 52DDLYT4JSS9TF3SSDY2X57EZA
Verificació: <https://matas.administracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 27



FAÇANA LATERAL OEST (s'observa a la façana NORD l'escala que permet l'accés a l'habitatge de la planta primera)



FAÇANA LATERAL EST. S'hi pot observar, a planta primera, la terrassa per on s'accedeix a l'habitatge (situat a planta primera)



Codi Validació: 52DDLYT4JSS9TF3SSDY2X57EZA
Verificació: <https://matras.educacio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 27

ANNEX 3: DETALL DE LES ACTUACIONS DE MILLORA A REALITZAR PER PART DE LA PART MASOVERA

1.- Actuacions a realitzar

Com a contraprestació no dinerària i segons allò establert en el punt 16.1 de les Bases Reguladores, la part masovera haurà de realitzar, dins el període comprès en els cinc anys de duració del contracte, les següents actuacions de millora en l'habitatge:

- Pintar, aplicant dues capes de pintura, les parets interiors i el sostre de l'habitatge.
- Decapar i pintar la fusteria interior (portes, marcs de les portes, d'altres elements mobiliaris, etc.)
- Sanejar i pintar la barana metàl·lica de la terrassa, que es pot veure en les imatges que figuren en l'annex 2.
- Arranjament de la zona del safareig exterior de l'habitatge, consistent en la retirada del safareig i la col·locació d'una coberta de llata.
- Ocupar-se del manteniment de la jardineria exterior de l'edifici, mantenint la zona cuidada i en bon estat.

El cost de les actuacions es troba desglossat i detallat en la taula que consta en aquest annex, i segons els càlculs realitzats ascendeix a un import de **7.180,00 euros**. D'aquest import, dividit en les 60 mensualitats de duració del contracte de concessió d'ús, en resulta la quantitat de 119,67 euros, que representen la renda mensual no dinerària a abonar per la part masovera.

2.- Termini de realització de les actuacions de millora

Segons allò establert en el punt 16.1 de les bases reguladores, les actuacions de millora descrites anteriorment hauran de ser realitzades durant els cinc anys de duració del contracte. L'Ajuntament en farà el corresponent seguiment i verificarà l'efectiva realització de les actuacions a la finalització del contracte en els termes previstos en les bases reguladores i en la resta de normativa aplicable.

La part masovera haurà d'acreditar cada any, com a mínim, la realització d'aproximadament el 20 per cent del total de les actuacions a realitzar.



Codi Validació: 52DDLYT4JSS1F3SSDY2X57EZA
Verificació: <https://matas.edificiacio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 27

DETALL DELS COSTOS CASA DEL MESTRE EL MUJAL – ACTUACIONS A REALITZAR DURANT LA MASOVERIA

	NÚM.	UT.	PARTIDA	UNITATS	PREU	COST	Mà d'obra	Materials
1. PINTURA A DUES CAPES DE LES PARETS INTERIORS I SOSTRE	1.1	m²	Pintura plàstica interiors i estris necessaris	1	500,00 €	500,00 €	0,00 €	500,00 €
	1.2	Ut.	Pintat parets i sostre a dues capes	80	20,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	0,00 €
2. DECAPAR I PINTAR FUSTERIA INTERIOR	2.1	m²	Producte decapant i estris necessaris	1	300,00 €	300,00 €	0,00 €	300,00 €
	2.2	Ut.	Pintura esmalt interior per fusta	1	150,00 €	150,00 €	0,00 €	150,00 €
	2.3	Ut.	Decapar i pintar portes interiors	32	20,00 €	640,00 €	640,00 €	0,00 €
3. SANEJAR I PINTAR BARANA METÀL·LICA	3.1	m²	Material pel sanejament barana	1	50,00 €	50,00 €	0,00 €	50,00 €
	3.2	m²	Material protecció òxid i pintura resistent	1	100,00 €	100,00 €	0,00 €	100,00 €
	3.3	Ut.	Sanejament i pintat barana	32	20,00 €	640,00 €	640,00 €	0,00 €
4. ARRANJAMENT SAFAREIG	4.1	Ut.	Nova coberta de llata	1	200,00 €	200,00 €	0,00 €	200,00 €
	4.2	Ut.	Retirada safareig i col·locació coberta	16	20,00 €	320,00 €	320,00 €	0,00 €
5. MANTENIMENT JARDINERIA EXTERIOR	5.1	m²	Plantes i altre material de jardineria	1	1.000,00 €	1.000,00 €	0,00 €	1.000,00 €
	5.2	Ut.	Manteniment del jardí exterior	84	20,00 €	1.680,00 €	1.680,00 €	0,00 €

TOTAL ACTUACIONS

4.880,00 € 2.300,00 €

RENDA NO DINERÀRIA TOTAL

7.180,00 €

