



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE DEIÀ

1883*Aprovació definitiva Reglament adjudicacions del Patronat de l'Habitatge***REGLAMENT DE L'AJUNTAMENT DE DEIÀ QUE HA DE REGULAR LES CONVOCATÒRIES PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES DELS QUALS EL PATRONAT TINGUI LA TITULARITAT O L'USDEFUIT**

PREÀMBUL

MARC NORMATIU I PRINCIPIS RECTORS

L'Ajuntament de Deià impulsa aquesta Reglament que ha de regular el programa d'adquisició d'habitatges que permetin crear un parc municipal d'habitatges de gestió pública per a posar a disposició dels ciutadans i de les ciutadanes del municipi a l'empara del punt "i" de l'article 29 de la *Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears*, que atribueix als municipis com a competència pròpia "*Planificació, programació i gestió d'habitatge públic i participació a la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial*". Així mateix, també es contempla en la seva redacció el punt "aa" del mateix article que també atribueix com a competència pròpia dels ajuntaments la "*Regulació i prestació dels serveis d'atenció a les persones, dels serveis socials públics d'assistència primària, i foment de les polítiques d'acollida de les persones immigrants*".

Aquest Reglament s'inspira en l'article 22 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, en què es manifesta que "*Les administracions públiques de les Illes Balears garantiran el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears. Per llei es regularan les ajudes per promoure aquest dret, especialment en favor dels joves, de les persones sense mitjans, de les dones maltractades, de les persones dependents i d'aquelles altres en el qual cas estiguin justificades les ajudes*".

Aquest Reglament també s'inspira en l'article 47 de la Constitució Espanyola, en què es manifesta que "*Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació*".

L'adjudicació dels habitatges en les convocatòries regulades per aquest Reglament es duran a terme a través d'un contracte entre l'Ajuntament i l'adjudicatari segons la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- El present Reglament té per objecte regular el sistema per adjudicar, mitjançant el corresponent contracte d'arrendament, els habitatges de titularitat o usdefruit de l'Ajuntament de Deià.

Es crea el Patronat de l'Habitatge de Deià, òrgan desconcentrat col·legiat, la funció de la qual és la d'estudiar i valorar les sol·licituds que es presentin en el marc de les convocatòries per a l'adjudicació d'habitatges dels quals l'Ajuntament tingui la titularitat o l'usdefruit i la resta de funcions que li siguin encomanades expressament.

La Comissió Patronat de l'Habitatge de Deià estarà composta pels següents membres:

- El batle de Deià, amb veu i vot.
- Entre 2 i 5 vocals nomenats pel ple de l'Ajuntament, amb veu i vot. Hi haurà almenys un regidor de cada grup municipal.
- El secretari interventor de l'Ajuntament de Deià, amb veu i vot.
- El treballador social de l'Ajuntament de Deià, amb veu i vot.

Article 2.- L'Ajuntament de Deià es reserva la potestat de destinar els habitatges de la seva titularitat a altres usos, d'interès social, diferents dels regulats en el present Reglament.

Article 3.- Podran accedir a l'ús d'un habitatge d'aquestes convocatòries les persones individuals o agrupades, que compleixin amb els requisits que estableix aquest Reglament i les Bases de la convocatòria.

En les agrupacions de persones, els menors hauran d'estar sota la tutela legal d'algun dels sol·licitants.



Article 4.- Als efectes d'aquest Reglament, s'entendrà com «agrupacions de persones» a qualsevol unitat de convivència degudament acreditada.

La Comissió Patronat de l'Habitatge de Deià podrà requerir la documentació i realitzar les comprovacions que estimi oportunes per a garantir la veracitat i manteniment d'aquestes agrupacions, la modificació, alteració o supressió de les quals haurà de ser comunicada immediatament l'Ajuntament.

Article 5.- La relació contractual: Règim de lloguer.

L'Ajuntament de Deià pretén complir una funció social en la gestió dels habitatges de titularitat o usdefruit. Per això, aquests habitatges seran cedits només a aquelles persones o agrupacions de persones que, per circumstàncies estructurals o conjunturals, no puguin accedir o tinguin dificultats per accedir a altres habitatges al municipi de Deià.

Llevat de casos excepcionals, a proposta dels Serveis Socials municipals, els habitatges se cediran en tot cas en règim de lloguer.

TÍTOL II

CONVOCATÒRIA, REQUISITS I MÈRITS DELS SOL·LICITANTS

Article 6.- Anualment s'obrirà una convocatòria, que romandrà vigent des del dia 1r de gener fins a dia 31 de desembre, per a què les persones que ho desitgin puguin sol·licitar un habitatge del qual l'Ajuntament de Deià tingui la titularitat o l'usdefruit.

Article 7.- Els requisits que han de complir les persones o agrupacions de persones sol·licitants són els següents:

- Haver estat empadronada durant els darrers 5 anys, de forma consecutiva, al municipi de Deià. En cas d'agrupacions de persones, totes elles han d'estar empadronades al municipi de Deià i, al menys una d'elles, ha d'haver estat empadronada al menys, de forma consecutiva, els darrers 5 anys.
- Ser major d'edat, o menor emancipat i no trobar-se incapacitat per obligar-se contractualment d'acord amb el Codi Civil.
- No ser titular de cap habitatge, del ple domini o de dret real d'ús o gaudi sobre un altre habitatge. No obstant això no serà d'aplicació aquest requisit en cas de sentència judicial de separació o divorci, quan com a conseqüència d'aquest, no se li hagi adjudicat l'ús de l'habitatge que constituïa la residència familiar.
- No superar els següents ingressos nets anuals:
 - a. Persones individuals: 3 vegades el Salari Mínim Interprofessional.
 - b. Agrupacions de 2 persones: 5 vegades el Salari Mínim Interprofessional.
 - c. Agrupacions de 3 persones: 6 vegades el Salari Mínim Interprofessional.
 - d. Agrupacions de 4 persones: 6'5 vegades el Salari Mínim Interprofessional.
 - e. Agrupacions de 5 persones: 6,75 vegades el Salari Mínim Interprofessional.
 - f. Agrupacions de 6 o més persones: 7 vegades el Salari Mínim Interprofessional.

Article 8.- Els mèrits que es valoraran de les persones o agrupacions de persones seran els següents:

- Antiguitat d'empadronament.
- Ingressos nets anuals.
- Menors, descendents majors d'edat no emancipats o dependents a càrrec.
- Situació laboral.
- Distància del lloc de feina.
- Discapacitats.
- Edat (menors de 35 i majors de 65)

Article 9.- Excepcionalment i, a proposta dels Serveis Socials municipals, es podrà atorgar un habitatge a persones o agrupacions de persones que, per circumstàncies especials, com pobresa extrema, violència de gènere, delictes d'odi, refugi humanitari o terrorisme s'incorporin a la comunitat de Deià, sense complir els requisits i sense tenir en compte els mèrits a què fa referència l'article 8.

Article 10.- El Patronat de l'Habitatge de Deià podrà requerir a les persones sol·licitants quanta informació estimi oportuna. La falsedat comprovada en qualsevol documentació aportada suposarà l'exclusió de les persones sol·licitants durant un període de 5 anys.



TÍTOL III

CONSTITUCIÓ I FUNCIONAMENT DE LA BORSA DE SOL·LICITANTS

Article 11.- Amb les persones i agrupacions de persones sol·licitants es constituirà una borsa, ordenada segons la puntuació obtinguda de la valoració dels mèrits per part de la Comissió Avaluadora. Aquesta borsa serà objecte de modificacions contínues, de manera que les sol·licituds rebudes s'avaluaran mensualment i s'incardinaran al lloc que els correspongui a la borsa.

Article 12.- La borsa amb les puntuacions desglossades de cada sol·licitud serà pública, i estarà penjada de forma actualitzada a la pàgina web de l'Ajuntament de Deià.

Article 13.- Quan es disposi d'un habitatge, s'oferirà a la persona o agrupació de persones amb major puntuació de la borsa en aquell moment, sempre que compleixin amb el número de places de l'habitatge a criteri de la Comissió Avaluadora. Si la persona o agrupació de persones refusa l'oferta, quedarà exclosa de la borsa durant 2 anys.

TÍTOL IV

CONDICIONS DEL LLOGUER

Article 14.- El preu del lloguer serà decidit i revisat anualment pel Patronat de l'Habitatge de Deià seguint el criteri següent:

- No superarà 4,6 euros per metre quadrat¹ per a les zones construïdes, excloent jardins, terrasses, balcons, zones comunes i anàlegs.
- No superarà el següent percentatge dels ingressos de la persona o agrupacions de persones adjudicatàries:
 - a. 20% si són iguals o inferiors al Salari Mínim Interprofessional.
 - b. 25% si són entre el Salari Mínim Interprofessional i el doble del Salari Mínim Interprofessional.
 - c. 30% si són més del doble del Salari Mínim Interprofessional.

Article 15.- Els contractes de lloguer seran per 2 anys prorrogables 2 anys més excepte si la persona o agrupació de persones deixen de complir els requisits marcats en aquest Reglament. En cas que de les agrupacions de persones només una deixàs de complir els requisits marcats en aquest Reglament, podrà ser substituïda per una persona que sí els compleixi a proposta de la resta de l'agrupació.

TÍTOL V

HABILITACIÓ

Article 16.- El batle queda habilitat per a fer la convocatòria anual regulada en aquest Reglament i per a signar els contractes d'arrendament amb les persones o agrupacions de persones seleccionades pel Patronat de l'Habitatge de Deià.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquest Reglament entrarà en vigor el dia de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, estant en vigor fins a la seva modificació o derogació expressa.

Contra aquest acord es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala del Tribunal contenciós administratiu de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptats a partir de la publicació d'aquest edicte al BOIB.

Deià, 14 de desembre de 2021

El president de L'Ajuntament de Deià
Lluís Enric Apesteguia Ripoll

¹Segons el Sistema Nacional Índexs Lloguer d'Habitatge del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (<https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler>). Els 4,6€/mZ correspon al percentil 25 del rang de renda mitjana al municipi de Deià.