

BASES REGULADORES DEL PROCÉS D'ADJUDICACIÓ D'UN HABITATGE AMB LOCAL, DENOMINAT CASTELLNOU, EN RÈGIM D'ARRENDAMENT AL MUNICIPI DE VALLCEBRE

1. OBJECTE

Aquest concurs està promogut per l'Ajuntament de Vallcebre, amb la col·laboració de la Diputació de Barcelona i l'Agència de Desenvolupament del Berguedà.

Constitueix l'objecte d'aquestes bases establir les condicions que han de regir el concurs per a l'adjudicació, en règim de lloguer d'habitatge, de la finca següent:

La masia anomenada Castellnou és una edificació en sòl urbà de dues plantes, de les quals la planta baixa es destina a local i la planta primera es destina a habitatge. La finca compta també amb una planta soterrani i un paller en runes. Disposa també d'un jardí o espai exterior. S'adjunten com a annex els plànols actuals de la finca.

La masia ha estat rehabilitada recentment i aconsegueix tots els requisits per a la seva cessió com a residència habitual i permanent i perquè els futurs llogaters puguin iniciar un projecte d'emprenedoria o activitat econòmica.

Davant d'un procés de pèrdua i envelliment de la població a Vallcebre, la necessitat de consolidar l'escola al municipi, i les deficiències detectades en l'oferta d'habitatges assequibles a Vallcebre, es proposa oferir Castellnou a persones amb un perfil social i professional que contribueixi a dinamitzar demogràficament i econòmicament el municipi.

Els objectius que es proposa l'Ajuntament amb aquest procediment és incrementar i establir la població resident a Vallcebre i els nens en edat escolar, fomentar la implantació d'un projecte d'emprenedoria i generar nous llocs de treball al municipi.

2. NATURALESA JURÍDICA

- La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.
- El Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.
- La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

3. HABITATGE OBJECTE DE LLOGUER

Constitueix l'objecte del contracte l'arrendament de l'habitatge, mitjançant concurs, de la masia urbana de Castellnou descrita a l'apartat 1, de propietat municipal i qualificada com a bé patrimonial.

La finca va ser adquirida per l'Ajuntament de Vallcebre i consta inscrita al Registre de la Propietat. Finca 124 de Vallcebre, tom 252, llibre 7, foli 19. Identificador de la finca 08020000404150.

L'edifici consta de planta soterrani (35,82 m²), planta baixa (local de 91,46m²) i planta pis (habitatge 94,73 m²) i ha estat recentment rehabilitat. El jardí o espai exterior és de 550 m².

La planta baixa, el soterrani i la pahissa, poden arribar a ser d'aprofitament independent.

El nombre màxim de persones que hi poden residir segons la cèdula d'habitabilitat vigent és de 6 persones.

S'adjunten com a annex el plànol de situació i els plànols actuals de l'edifici.

A l'adreça www.vallcebre.cat de l'Ajuntament de Vallcebre es pot accedir a un ampli reportatge fotogràfic.

4. NATURALESIA DEL CONTRACTE DE LLOGUER D'HABITATGE

El contracte es regirà per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, d'acord amb el que disposa l'article 2.1 'Es considera arrendament d'habitatge l'arrendament que recau sobre una edificació habitable la destinació primordial de la qual sigui satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.'

S'adjunta com a annex el model de contracte de lloguer.

5. DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte és de 7 anys. El contracte es pot prorrogar anualment fins a 7 anys més. Transcorreguts aquests terminis es convocarà un nou concurs d'adjudicació al qual poden concórrer novament els adjudicataris d'aquesta convocatòria.

5. PREU DEL LLOGUER

El preu del lloguer de la totalitat de la finca és de 6.731,28 €/any, corresponent a 560,94 € mensuals, equivalents al preu màxim de lloguer d'un habitatge de protecció oficial en règim general de la mateixa superfície.

D'aquest lloguer, 495,44€ mensuals corresponen a l'habitatge, i 65,50€ corresponen al local.

L'import del lloguer s'actualitzarà, anualment, d'acord amb l'índex de garantia de competitivitat, d'acord amb el que estableix l'article 18 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

La renda pot quedar subjecta a l'IVA a partir del moment en què s'iniciï una activitat econòmica a l'edifici, d'acord amb la normativa que regula aquest impost. L'IVA és a càrrec de la persona o entitat titular de l'activitat econòmica.

6. SUBSTITUCIÓ PARCIAL I TEMPORAL DE LA RENDA AMB LA FINALITAT DE CONDICIONAMENT DE LA FINCA.

En el marc de l'article 17.5 de la LAU, l'obligació del pagament de la renda que correspon a l'habitatge es pot reemplaçar parcialment pel compromís de la part arrendatària de condicionar i reformar l'immoble amb les obres i pels imports que s'indiquen en l'annex d'aquestes bases. L'import de les obres es pot incrementar amb l'import dels honoraris professionals i les taxes que calgui abonar. Aquest compromís s'adjuntarà al contracte de lloguer.

Aquestes obres han de sol·licitar l'autorització, i si s'escau llicència, de l'Ajuntament de Vallcebre en el moment que es vulguin iniciar, acompanyant una memòria descriptiva, la valoració dels costos i els terminis d'execució, o alternativament la documentació que s'escaigui per obtenir la llicència si és exigible.

Un cop executades, els adjudicataris ho han de notificar a l'Ajuntament per tal que el tècnic municipal dugui a terme la corresponent inspecció i emetre informe conforme les obres s'han executat correctament i d'acord amb el projecte o memòria presentats.

Les obres de condicionament poden ser executades directament pels arrendataris llevat en aquelles parts que exigeixin una intervenció tècnica o autorització homologada.

No seran objecte de compensació aquelles obres que pugui dur a terme la persona llogatera en la part que s'hagin beneficiat per subvencions públiques de qualsevol administració.

Les millores quedaran a benefici de la finca fins i tot si el seu import no ha estat íntegrament compensat en el moment que finalitzi el contracte o si es rescindeixi per alguna de les dues parts.

Anualment es revisarà l'obra executada i els imports compensats. En cas que ja s'hagin amortitzat les obres executades i no hi hagi previsió de fer noves obres, la contraprestació passarà a ser dinerària.

En cap cas es compensarà l'import de l'IVA que calgui liquidar sobre el lloguer un cop s'iniciï una activitat econòmica.

7. REQUISITS DELS ASPIRANTS

Poden optar a aquest concurs les persones físiques agrupades en famílies o unitats de convivència que compleixin els requisits següents:

- Com a mínim un dels seus membres sigui major d'edat

- Es comprometin a fixar el domicili habitual a la finca objecte del concurs, en el termini de 6 mesos comptats des de la signatura del contracte. L'incompliment d'aquest requisit serà motiu de rescissió del contracte
- Es comprometin a desenvolupar una activitat econòmica, total o parcialment, a la finca objecte del concurs, com a titulars o membres d'una empresa, cooperativa o organització. S'exclou expressament les activitats de restauració i d'allotjament. L'activitat s'haurà d'iniciar en el termini màxim d'1 any comptat des de la signatura del contracte, llevat de causes justificades que així consideri l'ajuntament de Vallcebre. L'incompliment d'aquests requisits podrà ser motiu de no renovació del contracte.

8. PRESENTACIÓ DE SOL-LICITUDS

Les persones interessades han de presentar la corresponent sol·licitud a l'Ajuntament de Vallcebre, en horari de 9h. a 14h. a partir del dia següent a la publicació de l'anunci al BOP, el taulell d'anuncis i la pàgina web de l'ajuntament i fins el dia 18 d'octubre de 2019.

La sol·licitud, en model normalitzat que s'annexa a aquesta convocatòria i que és d'obligat compliment, ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

-Còpia del DNI del o els sol·licitants

-Relació de les persones que formen part de la família o unitat de convivència, d'acord amb el format que s'annexa a aquestes bases.

-Declaració responsable del sol·licitant i dels membres de la unitat de convivència, d'acord amb l'annex a la sol·licitud assumint els compromisos que s'estableixen en aquestes bases respecte als terminis d'empadronament i compromís d'escolarització dels infants

-Declaració d'estar al corrent de les obligacions fiscals i tributàries

-Proposta del projecte d'emprenedoria i/o pla d'empresa. S'annexa a aquestes bases el model de formulari de projecte d'emprenedoria.

-Declaració responsable de solvència tècnica i econòmica per desenvolupar el projecte, acreditada amb el projecte d'emprenedoria i/o pla d'empresa.

9. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

En el termini de 5 dies des de la finalització del termini per presentar sol·licituds, es constituirà una Comissió qualificadora, la qual avaluarà les sol·licituds en funció de l'aplicació dels criteris continguts en l'apartat anterior, i realitzarà una proposta d'adjudicació que elevarà a l'òrgan competent. La proposta d'adjudicació serà per a qui obtingui major puntuació.

Els membres de la comissió qualificadora seran els següents:

- L'alcalde de l'Ajuntament de Vallcebre, president
- Dos regidores o regidors de l'Ajuntament de Vallcebre, vocals
- L'arquitecte municipal de Vallcebre, vocal
- La Secretària-interventora de l'Ajuntament de Vallcebre, secretari.
- El gerent de l'Agència del Desenvolupament del Berguedà, vocal

10. CRITERIS DE VALORACIÓ

Les propostes es valoraran d'acord amb els criteris següents, essent la màxima puntuació assolible 120 punts.

10.1 Aspectes socials

La puntuació màxima d'aquest apartat és de 51 punts.

Les característiques socioeconòmiques de la família o unitat de convivència s'han de puntuar els aspectes següents:

- a) Persones majors de 12 anys o fins a 40 anys, 5 punts per cada persona, amb un màxim de 15 punts.
- b) Infants que s'escolaritzaran a Vallcebre, en l'etapa d'educació infantil (de 0 a 6 anys). 10 punts per cada infant.
- c) Infants que s'escolaritzaran a Vallcebre, en l'etapa d'educació primària (de 7 a 12 anys), 8 punts per cada infant.

No es podran acceptar sol·licituds de famílies i unitats de convivència de més de 6 membres que és la màxima ocupació segons la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge.

10.2. Emprenedoria

La puntuació màxima d'aquest apartat és de 30 punts.

Pel que fa a la empenedoria s'han de puntuar els aspectes següents:

- a) Descripció del projecte de negoci. Inclòs l'objecte de l'activitat, el mercat on s'insereix la iniciativa, la competència, la promoció i publicitat, i la producció i vendes, fins a 10 punts.
- b) Recursos materials, d'infraestructura i humans necessaris per dur a terme l'activitat, fins a 5 punts.
- c) Pla d'inversió i finançament, amb detall del pla d'inversió inicial, el pla de finançament i les previsions econòmiques, fins a 15 punts. La manca de pla d'inversió o la inviabilitat econòmica del projecte serà motiu d'exclusió de la sol·licitud.

10.3 Impacte del projecte

La puntuació màxima d'aquest apartat és de 10 punts

Pel que fa a l'impacte del projecte s'han de puntuar els aspectes següents:

- a) La capacitat del projecte d'emprenedoria per crear sinèrgies amb les activitats econòmiques ja existents en el municipi i que es relacionen a continuació, fins a 3 punts.
- Explotacions forestals i tractament de fusta.
 - Sector turístic: especialment establiments d'hosteleria, allotjament i serveis.
 - Sector primari, especialment agricultura, ramaderia i silvicultura.
- b) Que l'activitat proposada s'inclogui en els sectors que es relacionen a continuació i que es consideren prioritaris, fins a 3 punts.
- Sector agroalimentari.
 - Sector artesà, en tots els seus àmbits llevats dels que es relacionen directament amb la restauració o l'allotjament.
 - Activitat artística i creativa.
 - Activitats professionals.
- c) La creació de nous llocs de treball al municipi, ja sigui de forma directa o indirecta, fins a 2 punts
- d) Que la família o unitat de convivència, a més de l'activitat d'emprenedoria, aporti una segona activitat econòmica associada o no al projecte principal, fins a 2 punts

10.4 Millores en l'edifici.

La puntuació màxima d'aquest apartat és de 10 punts

La proposta i compromís de dur a terme obres que millorin l'estat de l'edificació, d'entre les incloses en l'annex 5 d'aquestes bases, o d'altres que es puguin proposar, es puntuarà amb un màxim de 10 punts.

10.5. Millores generals

La puntuació màxima per les millores generals és de 19 punts

La Comissió avaluadora pot atorgar fins a un màxim de 19 punts extraordinaris en cas que la proposta presenti aspectes no avaluats en els apartats 10.1, 10.2, 10.3 i 10.4 que es considerin especialment rellevants pel perfil demogràfic dels sol·licitants, la seva solvència econòmica, pels efectes dinamitzadors sobre l'escola, el caràcter innovador del projecte, el seu efecte dinamitzador social o econòmic sobre el municipi, la creació de producte que aporti valor afegit al municipi, o altres que la Comissió consideri d'especial interès.

10.5 Empat.

En cas d'empat, es resoldrà a favor de la sol·licitud que hagi obtingut major puntuació als apartats 1 i 2. Si persisteix l'empat, la comissió qualificadora resoldrà per sorteig entre les sol·licituds que hagin obtingut la màxima puntuació.

10.6. Declaració deserta

En el cas que cap de les sol·licituds que es presentin assoleixi una puntuació mínima de 80 punts, el concurs es considerarà desert.

11. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER

El contracte de lloguer es formalitzarà en el termini màxim de 3 mesos a comptar des del següent al de la notificació de l'adjudicació.

12. EMPADRONAMENT I RESIDENCIA EFECTIVA A LA FINCA

Les persones seleccionades que resultin adjudicatàries, han d'ocupar la finca i fixar-hi la seva residència en un termini màxim de 6 mesos comptats des de la signatura del contracte.

Aquest termini podrà prorrogar-se fins a 6 mesos més si ho aconsella el calendari escolar i calgui finalitzar el curs escolar dels infants en el municipi de procedència.

13. DRETS I OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI

13.1. L'adjudicatari ha de destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent.

13.2. No s'admet el subarrendament de l'habitatge o local per part de l'adjudicatari.

13.3. No s'admet la cessió del contracte a tercers, llevat de causes excepcionals que així siguin apreciades per l'Ajuntament de Vallcebre.

13.4. L'adjudicatari està obligat a comunicar a la propietat autorització o llicència per a qualsevol obra que vulgui portar a terme a la finca.

13.5. L'adjudicatari ha de sol·licitar i obtenir les llicències que correspongui per dur a terme l'activitat econòmica en l'edifici.

13.6. L'adjudicatari ha d'obtenir l'autorització de l'Ajuntament de Vallcebre en cas de modificació de l'activitat econòmica.

13.7. L'adjudicatari es compromet a contractar una assegurança que cobreixi els riscos de danys a tercers i a coses, derivades d'instal·lacions, serveis, subministraments i activitat que tingui lloc a l'edifici arrendat.

13.8. En cas de la realització de les obres descrites en l'annex 5, l'adjudicatari ha de permetre les visites que siguin necessàries per part de l'Ajuntament per valorar el grau d'execució de les obres i el seu ajust a allò pactat en el contracte. Es podrà aixecar acta de la visita de les obres, que subscriuran tant l'arrendatari com l'Ajuntament.

13.9 L'adjudicatari té dret a sol·licitar els ajuts per al pagament del lloguer o bé l'activitat econòmica que desenvolupi que puguin convocar altres administracions.

14. CONSTITUCIÓ DE FIANÇA

En el moment de la signatura del contracte, l'adjudicatari ha d'aportar l'import de la fiança, corresponent a 1 mensualitat del lloguer de l'habitatge i 2 mensualitats del lloguer del local. L'import d'aquesta fiança serà dipositat a l'Institut Català del Sòl.

16. RESOLUCIÓ I FINALITZACIÓ DEL CONTRACTE

El contracte es podrà resoldre en els casos següents:

- Que els adjudicataris deixin de residir a la finca.
- La no escolarització dels infants a l'escola de Vallcebre.
- La manca de pagament de la renda no dinerària (no realitzar les obres en la forma i termini acordats), o no satisfer la renda dinerària acordada.
- El sotsarrendament o cessió no consentits.
- La realització d'activitats molestes a l'habitatge, insalubres, nocives o perilloses, així com obres no consentides per la part propietària.

El contracte podrà deixar de renovar-se anualment com estableix la clàusula 5 per les causes següents:

- Cessar en l'activitat econòmica
- Renúncia del llogater
- Mutu acord entre l'Ajuntament i els llogaters

RELACIÓ D'ANNEXOS

1. *Informació projecte de Castellnou (inclou plànols de situació, plànols actuals de l'edifici, fotografies i un resum de la informació d'interès)*
2. *Model de contracte de lloguer*
3. *Obres susceptibles de compensació del lloguer*
4. *Model de sol.licitud*
5. *Formulari de projecte d'emprenedoria*