

BASES ESPECÍFIQUES REGULADORES DE SUBVENCIONS DESTINADES A OBRES DE REHABILITACIÓ EN HABITATGES PER A DEDICAR-LOS A LLOGUER SOCIAL

1. Objecte i finalitat

L'objecte d'aquestes bases és definir i regular el procediment de concessió, per part de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, de subvencions per a obres de rehabilitació o adequació d'habitatges per destinar-los al Programa de mediació per al lloguer social que gestiona l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.

La finalitat d'aquesta subvenció és rehabilitar i millorar la qualitat del parc existent d'habitatges del municipi i augmentar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials dins del Programa de mediació per al lloguer social ja sigui captant nous habitatges que estiguessin buits com rehabilitant o adequant els que ja es gestionen per la Borsa de mediació de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, per tal de renovar el contracte.

Així doncs, es preveuen dos supòsits subvencionables:

- a) Rehabilitació d'habitatges buits per destinar-los al Programa de mediació per al lloguer social de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.
- b) Rehabilitació d'habitatges gestionats pel Programa de mediació per al lloguer social de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols i es trobin dins els últims dotze mesos de vigència per renovar-los.

Les obres i actuacions subvencionades s'ajusten a l'objectiu de renovació del parc d'habitatge i d'edificis per millorar l'eficiència energètica, la descarbonització, la promoció de l'energia procedent de fonts renovables, i la circularitat, sens perjudici que es puguin realitzar altres actuacions de rehabilitació que suposin una millora de l'accessibilitat, de la conservació, de la seguretat d'utilització, de la salut i la digitalització del sector de l'edificació, sempre que compleixin els requisits dels apartats següents.

Per tot allò no previst a les presents bases específiques, seran d'aplicació les Bases Generals per a la concessió i justificació de les subvencions municipals de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, publicades al BOP 80/0 de 24 d'Abril de 2024 (en endavant, Bases Generals), així com la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions (en endavant, LGS) i el Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions (en endavant, RLGS).

Sens perjudici de l'anterior el contingut de les presents Bases Específiques prevaldrà sobre l'establert a les Bases Generals i sobre la restant normativa en la matèria que no tingui el caràcter de bàsica.

2. Despeses subvencionables

Són subvencionables les obres d'arranjament en l'interior dels habitatges que tenen com a finalitat respondre a l'objecte d'aquestes bases, amb els objectius que s'especifiquen a continuació:

- a. Assolir les condicions mínimes d'habitabilitat dins la superfície útil interior de l'habitatge, destinades a aconseguir la salubritat i el confort, incloent-hi la reparació o substitució de les obertures exteriors deteriorades.
- b. Adequar a la normativa vigent les instal·lacions d'aigua, gas, calefacció, electricitat i

sanejament.

c. Adaptar l'interior de l'habitatge per a la millora de l'accessibilitat:

1r. Cambra higiènica. Conjunt d'intervencions amb la finalitat de millorar l'accessibilitat per facilitar les activitats relacionades amb la higiene personal: substitució de la banyera per un plat de dutxa o adaptacions de banyera o dutxa, canvis d'aixetes; substitució o adaptació del WC o del lavabo; eliminació del bidet o d'altres elements per facilitar la mobilitat o tractament antilliscant de paviments.

2n. Cuina. Conjunt d'intervencions amb la finalitat de millorar les condicions de seguretat per facilitar les activitats de la vida diària a la cuina: substitució de les plaques de gas canalitzat o butà per plaques elèctriques; adaptació del taulell de cuina o tractament antilliscant de paviments.

3r. Altres peces. Conjunt d'intervencions amb la finalitat de fer adaptacions o proporcionar suports en l'entorn general del domicili per tal de facilitar la mobilitat general de la persona dins el seu habitatge: intervencions que es realitzen en zones comunes o de pas, com ara passadissos o rebedors, i que consisteixen en actuacions com l'ampliació d'una porta, el canvi de gir d'una porta, l'eliminació d'algun graó que dificulta l'accessibilitat o la instal·lació d'ajudes tècniques com ara barres o agafadors, entre d'altres.

d. Millorar l'aïllament tèrmic i/o acústic amb l'adaptació dels elements que conformen els tancaments de l'habitatge als paràmetres que exigeixen les normatives vigents, inclosos els tancaments de protecció exterior tipus persianes.

e. Repassar els elements de l'habitatge deteriorats per una manca de conservació o manteniment: pintura, revestiments, paviments, portes, mobiliari de cuina, sanitaris, finestres i altres.

Seràn subvencionables els costos de gestió inherents al desenvolupament de les actuacions i les despeses associades (despeses generals i benefici industrial), els honoraris dels professionals intervinents en la gestió i desenvolupament de les actuacions, el cost de la redacció de projectes, informe tècnics i certificats necessaris, les despeses derivades de la tramitació administrativa, i altres despeses generals similars, sempre que tots ells estiguin degudament justificats i amb el límit que correspongui per la quantia dels ajuts.

No es consideraran costos subvencionables els corresponents a les llicències d'obra, taxes, impostos o tributs. No obstant això, l'IVA podrà ser considerat elegible quan no pugui ser susceptible de recuperació o compensació total o parcial.

Els tècnics de l'Oficina Local d'Habitatge competents en matèria de rehabilitació d'habitatges podran valorar l'adequació de les despeses de les obres de reforma de l'habitatge, d'acord amb els barems de preus de la construcció reconeguts oficialment.

El pressupost protegit als efectes del càlcul de la subvenció serà el que es presenti a efectes d'obtenció de la preceptiva autorització municipal (comunicació o llicència d'obres).

3. Beneficiaris

Poden optar a les subvencions les persones, físiques o jurídiques, propietàries o titulars del dret d'usdefruit d'habitatges que compleixin els requisits d'alguna de les dues línies següents:

Línia 1: Mobilització d'habitatges buits

En aquesta línia se subvencionaran les obres de rehabilitació o adequació dels habitatges buits que es destinin al Programa de mediació per al lloguer social en els termes que s'indiquin en

aquestes bases i a la corresponent convocatòria.

A efectes d'aquestes bases, s'entenen per habitatges buits aquells que hagin estat desocupats durant els sis mesos anteriors a la data de publicació de la convocatòria i fins la data de sol·licitud de la present subvenció.

El preu màxim i la durada mínima del contracte de lloguer s'establirà en la convocatòria corresponent.

Només es podrà atorgar una única subvenció per referència cadastral.

A més de l'anterior, els beneficiaris hauran de complir amb els requisits exigits per la base 5 de les Bases Generals i l'article 13 LGS.

Línia 2: Renovació de contractes del Programa de mediació

En aquesta línia se subvencionaran les obres de rehabilitació o adequació dels habitatges que estiguin al Programa de mediació per al lloguer social i renovin el contracte que es trobi dins els últims dotze mesos de vigència en els termes que s'indiquin en aquestes bases i a la corresponent convocatòria.

El preu màxim i la durada mínima del contracte de lloguer s'establirà en la convocatòria corresponent.

Només es podrà atorgar una única subvenció per referència cadastral.

A més de l'anterior, els habitatges objecte de qualsevol de les dues línies descrites, no han de tenir cap expedient disciplinari urbanístic i/o de conservació, i els beneficiaris hauran de complir amb els requisits exigits per la base 5 de les Bases Generals i l'article 13 LGS.

4. Obligacions dels beneficiaris

Són obligacions dels beneficiaris d'aquests ajuts les especificades a l'article 14 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, i les específicament establertes a les Bases Generals. El seu incompliment originarà les responsabilitats que en cada cas corresponguin i la incoació de l'expedient de reintegrament de la subvenció.

A més, els beneficiaris de les subvencions atorgades estan obligats a obtenir la llicència d'obres o comunicació prèviament a l'inici de les mateixes.

5. Procediment de concessió

El procediment de concessió és el de concurrència no competitiva, és a dir, s'atorgarà la subvenció per ordre cronològic d'entrada de les sol·licituds i fins a exhaurir el crèdit disponible.

El procediment s'iniciarà amb l'aprovació de la convocatòria corresponent. Una vegada aprovada la convocatòria es publicarà a la Base de Dades Nacional de Subvencions i al Butlletí Oficial de la Província de Girona.

6. Quantia de la subvenció

L'import màxim que es destinarà a aquests ajuts es determinarà a la convocatòria corresponent, i

aquest import màxim es podrà ampliar, en funció de les sol·licituds presentades que compleixin els requisits estipulats en aquestes bases, amb la condició que existeixi crèdit pressupostari a la mateixa aplicació pressupostària.

Aquesta quantitat podrà ser incrementada o modificada, si es considera oportú, restant condicionada a l'existència del crèdit addicional abans de la seva concessió.

7. Sol·licituds i terminis

7.1. Les sol·licituds d'ajut es formalitzaran i es presentaran a partir de la publicació de la corresponent convocatòria i en el termini que aquesta fixi.

7.2. La presentació de la sol·licitud fora de termini comporta l'exclusió de l'aspirant. En cas que el dia d'acabament del termini de presentació de sol·licituds coincideixi en dia no hàbil, l'esmentat termini finalitzarà el primer dia hàbil següent.

7.3. A la instància de sol·licitud s'haurà d'adjuntar la següent documentació:

Línia 1: Mobilització d'habitatges buits

- El formulari de sol·licitud normalitzat disponible a l'apartat Tràmits de la seu electrònica de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.
- NIF/NIE del sol·licitant o CIF en cas de ser persona jurídica.
- Pressupostos i/o factures de les obres de rehabilitació i despeses subvencionables realitzades o a realitzar.
- Sol·licitud d'inscripció al Programa de Borsa de Mediació

Línia 2: Renovació de contractes del Programa de mediació

- El formulari de sol·licitud normalitzat disponible a l'apartat Tràmits de la seu electrònica de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.
- NIF/NIE del sol·licitant o CIF en cas de ser persona jurídica.
- Vigent contracte de lloguer de l'habitatge objecte de la subvenció al Programa de mediació que es trobi dins els últims dotze mesos de vigència del contracte.
- Pressupostos i/o factures de les obres de rehabilitació i despeses subvencionables realitzades o a realitzar.
- Sol·licitud d'inscripció al Programa de Borsa de Mediació

7.4. Les sol·licituds, degudament emplenades, han d'estar signades per la persona interessada o per la que la representi legalment. Es podran utilitzar els sistemes de signatura electrònica acceptats per l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, que s'especifiquen a la Seu Electrònica. Cal formular les sol·licituds mitjançant el model normalitzat disponible al web de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, a l'apartat de subvencions (<https://ciutadania.guixols.cat/tramits>).

7.5 La presentació de la sol·licitud implica l'acceptació plena d'aquestes bases i de les Bases generals per a la concessió i justificació de les subvencions municipals de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.

7.6 Els defectes de la sol·licitud s'han d'esmenar, després del requeriment i amb l'avertència de desistiment, en el termini màxim de 10 dies des de la notificació. Si transcorregut aquest termini no s'han fet les esmenes oportunes, s'entendrà que la persona interessada ha desistit de la seva sol·licitud. Aleshores es dictarà la resolució, d'acord amb els termes previstos a la legislació de procediment administratiu, i s'arxivaran les actuacions sense cap tràmit ulterior.

7.7 La inexactitud, la falsedat o l'omissió de caràcter essencial en qualsevol dada o document que acompanyi la sol·licitud comportarà, prèvia audiència de la persona interessada, la inadmissió de la sol·licitud. També, les esmentades inexactituds, falsedats i omissions, podran ser causa de revocació de la subvenció si es coneixen amb posterioritat a la concessió.

8. Instrucció, resolució, notificació i règim de recursos

La instrucció i l'ordenació de l'expedient per atorgar les subvencions previstes en aquestes bases correspon a l'Àrea d'Habitatge.

Les actuacions d'instrucció comprenen:

- La comprovació del compliment dels requisits per accedir a la condició de beneficiari establerts en aquestes bases.
- L'avaluació de les sol·licituds, efectuada d'acord amb els criteris establerts en aquestes bases.

Un cop es vagi avaluant cada sol·licitud individualment, l'òrgan instructor formularà la proposta de resolució, degudament motivada, que expressarà el beneficiari proposat per a l'atorgament de la subvenció i la quantia d'aquesta, així com si el sol·licitant és exclòs, amb indicació de la causa d'exclusió.

La proposta de resolució serà sotmesa a consideració de l'Alcaldia, òrgan que resoldrà individualment l'atorgament de les subvencions.

El termini per a l'atorgament dels ajuts serà com a màxim de tres mesos a comptar des de la data de presentació de cada sol·licitud. La manca de resolució dins el termini indicat tindrà efectes desestimatoris.

Les resolucions es notificaran a tots els beneficiaris i també als peticionaris la sol·licitud dels quals s'hagi desestimat.

La resolució del procediment posa fi a la via administrativa i s'hi pot interposar un recurs contenciós-administratiu en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la notificació. Alternativament i de forma potestativa, s'hi pot interposar un recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la notificació.

Els beneficiaris no podran sol·licitar un canvi de l'objecte o el destí de la subvenció atorgada una vegada s'hagi aprovat la resolució corresponent, però s'admetran modificacions no substancials dels elements que s'han tingut en compte en l'expedient de concessió.

9. Acceptació

L'acceptació de la subvenció atorgada es presumeix amb la formulació de la sol·licitud. A tal efecte, un cop notificada la resolució d'atorgament de la subvenció, si els beneficiaris no estan interessats en percebre la subvenció concedida, disposaran d'un termini de deu dies hàbils per manifestar de forma expressa la seva renúncia.

10. Justificació i pagament

Els beneficiaris hauran de presentar el compte justificatiu ordinari amb l'aportació dels justificants de despesa, d'acord amb la base 22.1 de les Bases Generals. Les despeses i els

pagaments s'hauran d'acreditar mitjançant els documents indicats a les bases 23 (despeses), i 24 (pagaments) de les Bases Generals.

A més, en cas que no s'autoritzi a l'administració per consultar-ho, per la justificació del compliment de l'actuació, serà necessari aportar:

- a) Documentació acreditativa de la titularitat de la finca.
- b) Original del contracte de lloguer formalitzat a través de la Borsa d'habitatge de Sant Feliu de Guíxols integrada en la Xarxa de mediació per al lloguer social
- c) Llicència d'obres o comunicació prèvia, en el seu cas.

El contingut de la justificació aportada pels beneficiaris podrà ser objecte de comprovació per part de l'Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.

El termini per justificar les actuacions subvencionables es concretarà a la convocatòria corresponent i es durà a terme d'acord amb el que descriu la base 22 de les Bases Generals.

Un cop atorgades les subvencions i una vegada s'hagin emès els documents de reconeixement d'obligacions, d'acord amb la documentació justificativa presentada pels beneficiaris, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols tramitarà el pagament del 100% de la subvenció concedida als beneficiaris. El pagament de la subvenció es farà mitjançant transferència bancària.

11. Règim de compatibilitats

Les subvencions objecte d'aquestes bases seran compatibles amb qualsevol altre subvenció o ajut per la mateixa finalitat, d'acord amb l'establert a la base 21 de les Bases Generals.

12. Revocació i reintegrament

Pel que fa el règim de revocacions, reintegraments, i qualsevol altre que suposi la pèrdua del dret al cobrament de la subvenció, inclosa la renúncia voluntària, s'estarà a l'establert al Capítol VI de les Bases Generals i a l'article 3.3 del Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei General de Subvencions.

13. Règim sancionador

Els beneficiaris de la subvenció quedaran sotmesos a les responsabilitats i règim sancionador que s'estableix en Títol IV de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.