

BASES ESPECÍFICAS REGULADORAS DE SUBVENCIONES PARA OBRAS DE REHABILITACIÓN EN VIVIENDAS DESTINADAS A ALQUILER SOCIAL

1. Objeto y finalidad

El objeto de estas bases es definir y regular el procedimiento de concesión, por parte del Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols, de subvenciones para obras de rehabilitación o adecuación de viviendas para destinarlas al Programa de mediación para el alquiler social que gestiona el Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols.

La finalidad de esta subvención es rehabilitar y mejorar la calidad del parque existente de viviendas del municipio y aumentar el número de viviendas destinadas a políticas sociales dentro del Programa de mediación para el alquiler social ya sea captando nuevas viviendas que estuvieran vacías como rehabilitando o adecuando a las que ya se gestionan por la Bolsa de mediación del Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols, para renovar el contrato.

Así pues, se prevén dos supuestos subvencionables:

a) Rehabilitación de viviendas vacías para destinarlas al Programa de mediación para el alquiler social del Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols.

b) Rehabilitación de viviendas gestionadas por el Programa de mediación para el alquiler social del Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols y se encuentren dentro de los últimos doce meses de vigencia para su renovación.

Las obras y actuaciones subvencionadas se ajustan al objetivo de renovación del parque de vivienda y de edificios para mejorar la eficiencia energética, la des carbonización, la promoción de la energía procedente de fuentes renovables, y la circularidad, sin perjuicio que se puedan realizar otras actuaciones de rehabilitación que supongan una mejora de la accesibilidad, de la conservación, de la seguridad de utilización, de la salud y la digitalización del sector de la edificación, siempre que cumplan los requisitos de los siguientes apartados.

Por todo lo no previsto en las presentes bases específicas, serán de aplicación las Bases Generales para la concesión y justificación de las subvenciones municipales del Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols, publicadas en el BOP 80/0 de 24 de Abril de 2024 (en adelante, Bases Generales), así como la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (en adelante, LGS) y el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (en adelante, RLGS).

Sin perjuicio de lo anterior el contenido de las presentes Bases Específicas prevalecerá sobre lo establecido en las Bases Generales y sobre la restante normativa en la materia que no tenga el carácter de básica.

2. Gastos subvencionables

Son subvencionables las obras de arreglo en el interior de las viviendas cuya finalidad es responder al objeto de estas bases, con los objetivos que se especifican a continuación:

- a) Alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad dentro de la superficie útil interior de la vivienda, destinadas a conseguir la salubridad y el confort, incluyendo la reparación o sustitución de las aberturas exteriores deterioradas.
- b) Adecuar a la normativa vigente las instalaciones de agua, gas, calefacción, electricidad y saneamiento.
- c) Adaptar el interior de la vivienda para la mejora de la accesibilidad:

1r. Cámara higiénica. Conjunto de intervenciones con el fin de mejorar la accesibilidad para facilitar las actividades relacionadas con la higiene personal: sustitución de la bañera por un plato de ducha o adaptaciones de bañera o ducha, cambios de grifos; sustitución o adaptación del WC o del aseo; eliminación del bidé o de otros elementos para facilitar la movilidad o tratamiento antideslizante de pavimentos.

2º. Cocina. Conjunto de intervenciones con el fin de mejorar las condiciones de seguridad para facilitar las actividades de la vida diaria en la cocina: sustitución de las placas de gas canalizado o butano por placas eléctricas; adaptación del mostrador de cocina o tratamiento antideslizante de pavimentos.

3er. Otras piezas. Conjunto de intervenciones con el fin de realizar adaptaciones o proporcionar apoyos en el entorno general del domicilio para facilitar la movilidad general de la persona dentro de su vivienda: intervenciones que se realizan en zonas comunes o de paso, como pasillos o recibidores, y que consisten en actuaciones como la ampliación de una puerta, el cambio de giro de una puerta, la eliminación de algún escalón que dificulta la accesibilidad o la instalación de ayudas técnicas como barras o asideros, entre otros.

- d) Mejorar el aislamiento térmico y/o acústico con la adaptación de los elementos que conforman los cierres de la vivienda a los parámetros exigidos por las normativas vigentes, incluidos los cierres de protección exterior tipo persianas.
- e) Repasar los elementos de la vivienda deteriorados por una carencia de conservación o mantenimiento: pintura, revestimientos, pavimentos, puertas, mobiliario de cocina, sanitarios, ventanas y otros.

Serán subvencionables los costes de gestión inherentes al desarrollo de las actuaciones y gastos asociados (gastos generales y beneficio industrial), los honorarios de los profesionales intervinientes en la gestión y desarrollo de las actuaciones, el coste de la redacción de proyectos, informe técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados y con el límite que corresponda por la cuantía de las ayudas.

No se considerarán costes subvencionables los correspondientes a las licencias de obra, tasas, impuestos o tributos. Sin embargo, el IVA podrá ser considerado elegible cuando no pueda ser susceptible de recuperación o compensación total o parcial.

Los técnicos de la Oficina Local de Vivienda competentes en materia de rehabilitación de viviendas podrán valorar la adecuación de los gastos de las obras de reforma de la vivienda, de acuerdo a los baremos de precios de la construcción reconocidos oficialmente.

El presupuesto protegido a efectos del cálculo de la subvención será el que se presente a efectos de obtención de la preceptiva autorización municipal (comunicación o licencia de obras).

3. Beneficiarios

3.1. Pueden optar a las subvenciones las personas, físicas o jurídicas, propietarias o titulares del derecho de usufructo de viviendas que cumplan los requisitos de alguna de las dos líneas siguientes:

Línea 1: Movilización de viviendas vacías

En esta línea se subvencionarán las obras de rehabilitación o adecuación de las viviendas vacías que se destinen al Programa de mediación para el alquiler social en los términos que se indiquen en estas bases y en la correspondiente convocatoria.

A efectos de estas bases, se entienden por viviendas vacías aquellas que hayan sido desocupadas durante los seis meses anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria y hasta la fecha de solicitud de la presente subvención.

Línea 2: Renovación de contratos del Programa de mediación

En esta línea se subvencionarán las obras de rehabilitación o adecuación de las viviendas que estén en el Programa de mediación para el alquiler social y renueven el contrato que se encuentre dentro de los últimos doce meses de vigencia en los términos que se indiquen en estas bases y en la correspondiente convocatoria.

3.2. El precio máximo y la duración mínima del contrato de alquiler se establecerá en la correspondiente convocatoria.

Sólo podrá otorgarse una única subvención por referencia catastral.

Además de lo anterior, los beneficiarios tendrán que cumplir con los requisitos exigidos por la base 5 de las Bases Generales y el artículo 13 LGS, y las viviendas objeto de cualquiera de las dos líneas descritas no deben tener ningún expediente disciplinario urbanístico y/o de conservación.

3.3. Se excluyen de estas subvenciones:

- a) Las personas físicas o jurídicas que tengan la consideración de grandes tenedores.
- b) Las personas, físicas o jurídicas, propietarias de una vivienda en un edificio en régimen de propiedad horizontal y que no se encuentren al día con el cumplimiento del pago de los gastos de la comunidad.

4. Obligaciones de los beneficiarios

Son obligaciones de los beneficiarios de estas ayudas las especificadas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y las específicamente establecidas en las Bases Generales. Su incumplimiento originará las responsabilidades que en cada caso correspondan y la incoación del expediente de reintegro de la subvención.

Además, los beneficiarios de las subvenciones otorgadas están obligados a obtener la licencia de obras o comunicación previamente al inicio de las mismas.

5. Procedimiento de concesión

El procedimiento de concesión es el de concurrencia no competitiva, esto es, se otorgará la subvención por orden cronológico de entrada de las solicitudes y hasta agotar el crédito disponible.

El procedimiento se iniciará con la aprobación de la correspondiente convocatoria. Una vez aprobada la convocatoria se publicará en la Base de Datos Nacional de Subvenciones y en el Boletín Oficial de la Provincia de Girona.

6. Cuantía de la subvención

El importe máximo que se destinará a estas ayudas se determinará en la convocatoria correspondiente, y este importe máximo se podrá ampliar, en función de las solicitudes presentadas que cumplan

los requisitos estipulados en estas bases, con la condición de que exista crédito presupuestario en la misma aplicación presupuestaria.

Esta cantidad podrá ser incrementada o modificada, si se considera oportuno, quedando condicionada a la existencia del crédito adicional antes de su concesión.

7. Solicitudes y plazos

7.1. Las solicitudes de ayuda se formalizarán y se presentarán a partir de la publicación de la correspondiente convocatoria y en el plazo que ésta fije.

7.2. La presentación de la solicitud fuera de plazo comporta la exclusión del aspirante. En caso de que el día de finalización del plazo de presentación de solicitudes coincida en día no hábil, dicho plazo finalizará el primer día hábil siguiente.

7.3. A la instancia de solicitud deberá adjuntarse la siguiente documentación:

Línea 1: Movilización de viviendas vacías

- El formulario de solicitud normalizado disponible en el apartado Trámites de la sede electrónica del Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols.
- NIF/NIE del solicitante o CIF en caso de ser persona jurídica.
- Presupuestos y/o facturas de las obras de rehabilitación y gastos subvencionables realizados o a realizar.
- Solicitud de inscripción en el Programa de Bolsa de Mediación
- Nota simple del Registro de la Propiedad
- Certificado de deudas con la comunidad de propietarios

Línea 2: Renovación de contratos del Programa de mediación

- El formulario de solicitud normalizado disponible en el apartado Trámites de la sede electrónica del Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols.

- NIF/NIE del solicitante o CIF en caso de ser persona jurídica.
- Vigente contrato de alquiler de la vivienda objeto de la subvención en el Programa de mediación que se encuentre dentro de los últimos doce meses de vigencia del contrato.
- Presupuestos y/o facturas de las obras de rehabilitación y gastos subvencionables realizados o a realizar.
- Solicitud de inscripción en el Programa de Bolsa de Mediación
- Nota simple del Registro de la Propiedad
- Certificado de deudas con la comunidad de propietarios

7.4. Las solicitudes, debidamente cumplimentadas, deben estar firmadas por la persona interesada o por la que la represente legalmente. Se podrán utilizar los sistemas de firma electrónica aceptados por el Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols, que se especifican en la Sede Electrónica. Es necesario formular las solicitudes mediante el modelo normalizado disponible en la web del Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols, en el apartado de subvenciones (<https://ciutadania.guixols.cat/tramits>).

7.5 La presentación de la solicitud implica la aceptación plena de estas bases y de las Bases generales para la concesión y justificación de las subvenciones municipales del Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols.

7.6 Los defectos de la solicitud deben subsanarse, después del requerimiento y con la advertencia de desistimiento, en el plazo máximo de 10 días desde la notificación. Si transcurrido este plazo no se han realizado las enmiendas oportunas, se entenderá que la persona interesada ha desistido de su solicitud. Se dictará entonces la resolución, de acuerdo con los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo, y se archivarán las actuaciones sin ulterior trámite alguno.

7.7 La inexactitud, la falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato o documento que acompañe a la solicitud comportará, previa audiencia de la persona interesada, la inadmisión de la solicitud. También, las citadas inexactitudes, falsedades y omisiones, podrán ser causa de revocación de la subvención si se conocen con posterioridad a la concesión.

8. Instrucción, resolución, notificación y régimen de recursos

La instrucción y ordenación del expediente para otorgar las subvenciones previstas en estas bases corresponde al Área de Vivienda.

Las actuaciones de instrucción comprenden:

- La comprobación del cumplimiento de los requisitos para acceder a la condición de beneficiario establecido en estas bases.
- La evaluación de las solicitudes, efectuada de acuerdo a los criterios establecidos en estas bases.

Una vez se vaya evaluando cada solicitud individualmente, el órgano instructor formulará la propuesta de resolución, debidamente motivada, que expresará el beneficiario propuesto para

el otorgamiento de la subvención y la cuantía de ésta, así como si lo solicitó. licitante es excluido, con indicación de la causa de exclusión.

La propuesta de resolución será sometida a consideración de la Alcaldía, órgano que resolverá individualmente el otorgamiento de las subvenciones.

El plazo para la concesión de las ayudas será como máximo de tres meses a contar desde la fecha de presentación de cada solicitud. La falta de resolución en el plazo indicado tendrá efectos desestimatorios.

Las resoluciones se notificarán a todos los beneficiarios y también a los peticionarios cuya solicitud se haya desestimado.

La resolución del procedimiento pone fin a la vía administrativa y se puede interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la notificación. Alternativamente y de forma potestativa, se puede interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la notificación.

Los beneficiarios no podrán solicitar un cambio del objeto o el destino de la subvención otorgada una vez se haya aprobado la correspondiente resolución, pero se admitirán modificaciones no sustanciales de los elementos que se han tenido en cuenta en el expediente de concesión.

9. Aceptación

La aceptación de la subvención otorgada se presume con la formulación de la solicitud. A tal efecto, una vez notificada la resolución de otorgamiento de la subvención, si los beneficiarios no están interesados en percibir la subvención concedida, dispondrán de un plazo de diez días hábiles para manifestar expresamente su renuncia.

10. Justificación y pago

Los beneficiarios tendrán que presentar la cuenta justificativa ordinaria con la aportación de los justificantes de gasto, de acuerdo con la base 22.1 de las Bases Generales. Los gastos y los pagos se tendrán que acreditar mediante los documentos indicados en las bases 23 (gastos), y 24 (pagos) de las Bases Generales.

Además, en caso de que no se autorice a la administración para consultarlo, por la justificación del cumplimiento de la actuación, será necesario aportar:

a) Documentación acreditativa de la titularidad de la finca. b) Original del contrato de alquiler formalizado a través de la Bolsa de vivienda de Sant Feliu

de Guíxols integrada en la Red de mediación para el alquiler social c) Licencia de obras o comunicación previa, en su caso.

El contenido de la justificación aportada por los beneficiarios podrá ser objeto de comprobación por parte del Área de Vivienda del Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols.

El plazo para justificar las actuaciones subvencionables se concretará en la convocatoria correspondiente y se llevará a cabo de acuerdo con lo descrito en las bases 22 de las Bases Generales.

Una vez otorgadas las subvenciones y una vez se hayan emitido los documentos de reconocimiento de obligaciones, de acuerdo con la documentación justificativa presentada por los beneficiarios, el Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols tramitará el pago del 100% de la subvención concedida a los beneficiarios. El pago de la subvención se realizará mediante transferencia bancaria.

11. Régimen de compatibilidades

Las subvenciones objeto de estas bases serán compatibles con cualquier otra subvención o ayuda por la misma finalidad, de acuerdo con lo establecido en la base 21 de las Bases Generales.

12. Revocación y reintegro

En cuanto al régimen de revocaciones, reintegros, y cualquier otro que suponga la pérdida del derecho al cobro de la subvención, incluida la renuncia voluntaria, se estará a lo establecido en el Capítulo VI de las Bases Generales y en el artículo 3.3 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones.

13. Régimen sancionador

Los beneficiarios de la subvención quedarán sometidos a las responsabilidades y régimen sancionador que se establece en título IV de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.