

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE HAN DE REGIR EL CONTRACTE PER A L'ADQUISICIÓ PER PART DE L'AJUNTAMENT DE SANT CELONI D'HABITATGES CONSTRUÏTS

Primera. Objecte del contracte

El contracte té per objecte l'adquisició per part de l'Ajuntament de Sant Celoni d'habitatges construïts amb la previsió d'incorporar-los a la borsa municipal d'habitatge assequible, i fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat. Els habitatges producte d'aquesta adquisició s'integraran al Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge de l'Ajuntament de Sant Celoni i quedaran adscrits a aquest règim jurídic especial.

Aquesta acció es contempla en el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni (2012-2017), declarat aprovat definitivament el dia 25.03.13, i concretament a l'estratègia E12b "Utilització del PMSH (metàl·lic) per a la política d'habitatge", proposant destinar-hi un 85% del seu valor metàl·lic, durant el període de vigència del pla.

Segona. Característiques dels habitatges

Els immobles oferts han de reunir els següents requisits:

2.1 Generals:

Els immobles han d'estar ubicats dins del sòl urbà consolidat d'ús residencial de Sant Celoni i de la Batllòria, i destinats a ús d'habitatge.

La superfície construïda mínima de l'habitatge ha de ser de 50 m² i disposar com a mínim de dues habitacions.

S'exclouen del contracte, els habitatges en procés de construcció, aquells que no disposin de cèdula d'habilitat, els habitatges fora d'ordenació, els construïts amb infracció de la legalitat urbanística, i els habitatges qualificats o en tràmit de qualificació en règim de protecció oficial.

Igualment s'exclouen els habitatges en què el propietari o qualsevol dels copropietaris hagi sol·licitat o es trobi en concurs de creditors, i els habitatges que estiguin sotmesos a processos judicials d'execució hipotecària a excepció dels que siguin residència habitual de l'oferent si en la documentació aportada figura un document de compromís, avalat per l'entitat financera creditora, d'aixecar l'esmentada càrrega en el moment en què s'atorgui l'escriptura de compravenda.

S'acceptaran places d'aparcament i trasters vinculats registralment a l'ús principal d'habitatge, però el propietari tindrà l'opció de segregar-los anant al seu càrrec el cost de la segregació, sempre que la normativa urbanística permeti la divisió de les finques.

2.2 Serveis:

L'habitatge ha de disposar d'escomesa exterior i distribució interior dels subministraments d'electricitat i aigua potable així com l'evacuació a les xarxes de sanejament, i estar en condicions de donar-se d'alta dels serveis d'electricitat, aigua i dels altres serveis que disposi, aportant butlletins d'instal·lacions i documentació necessària per a contractar els serveis.

En el cas que l'habitatge disposi de comptadors dels serveis i contractes de subministrament d'aigua potable i d'energia elèctrica i de qualsevol altra instal·lació, l'oferent ha de garantir que l'habitatge no té cap deute pendent en cap companyia subministradora.

En cas que no disposi d'un o mes elements relacionats al paràgraf anterior, s'entendran com arranjaments o adequacions necessàries, de conformitat amb el previst a la clàusula 4.2 del present plec.

2.3 Façana:

L'habitatge ha de disposar de façana a carrer o a espai interior d'illa que reuneixi les condicions suficients de ventilació.

2.4 Condicions legals:

L'habitatge ha d'estar inscrit en el Registre de la Propietat a nom de l'oferent o oferents, lliure de càrregues i gravàmens, arrendaments i ocupants i al corrent de pagament de les despeses de comunitat, així com de qualsevol altre tipus de despeses o tributs.

No obstant això, s'admetran ofertes d'habitatges gravats amb hipoteca, si s'aporta compromís avalat per l'entitat bancària, d'aixecar l'esmentada càrrega en el moment en què s'atorgui l'escriptura de compravenda.

L'habitatge ha de constar en el cadastre de l'IBI urbana amb l'ús d'habitatge i ha de disposar de cèdula d'habitabilitat i de certificació energètica vigents.

L'immoble ha d'estar al corrent de pagament i no tenir deutes vençuts amb la Comunitat de propietaris. Si el propietari és o ho ha estat propietari d'altres unitats registrals de la mateixa comunitat, aquest propietari no podrà tenir deutes amb la Comunitat.

No s'admetran participacions respecte d'una finca. En el cas que la participació faci referència a una unitat susceptible de divisió horitzontal, els serveis tècnics municipals verificaran la possibilitat d'atorgar la llicència de divisió horitzontal de la finca i en cas negatiu l'oferta quedarà exclosa. La divisió horitzontal s'haurà de tramitar i obtenir abans de la perfecció del contracte de compravenda.

Tercera. Fórmula jurídica per a l'adquisició

Es preveu l'adquisició dels habitatges mitjançant compravenda immediata.

Quarta. Oferta econòmica

4.1.- L'oferta

Els preus de les ofertes econòmiques han de fer referència a la transmissió de la propietat de les finques, lliures de càrregues i gravàmens, llogaters i ocupants, i han d'especificar, en cas que es tracti d'una vivenda nova, l'IVA a part.

Els preus aniran referits a la superfície construïda. La superfície construïda computable a efectes de determinar el preu és, com a màxim, de 80m².

Les valoracions econòmiques han d'anar referides com a màxim a 887,50 €/m2, segons estudi annex de l'oferta de mercat realitzada per aquest ajuntament. Els preus aniran referits sempre a superfície construïda i caldrà especificar el preu per m2 i el preu total de cada habitatge, essent 71.000.-€ el preu màxim total per habitatge corresponents a una superfície computable màxima de 80 m2 construïts sense perjudici que l'habitatge tingui una superfície superior. Tots aquests imports s'entenen exclòs l'IVA i altres tributs.

L'oferta no ha de tenir en compte les superfícies no tancades i els patis. En el cas que l'habitatge tingui espais exteriors construïts d'ús privatiu (terrasses, balcons, i/o patis, ...) la superfície d'aquests no s'afegirà a la superfície interior de l'habitatge, i s'entendran inclosos en el preu unitari per m2 interior de l'habitatge.

En el cas que s'ofereixin conjuntament amb l'habitatge una o més places d'aparcament i/o un/s traster/s, la superfície d'aquests no s'afegirà a la superfície interior de l'habitatge a efectes de còmput del preu, i el preu només anirà referit a la superfície interior computable de l'habitatge. Tots els elements vinculats s'entendran inclosos en el preu unitari per m2 interior de l'habitatge.

4.2.- Les despeses dels arranjaments o adequacions necessàries

En la licitació, i abans de l'obertura de la oferta econòmica, aquest ajuntament realitzarà una valoració econòmica dels arranjaments, obres, reparacions i adequacions, incloses possibles obligacions urbanístiques, que s'hagin de fer a l'immoble per aconseguir el compliment de les condicions d'habitabilitat i dels requisits assenyalats a la clàusula segona. La valoració de les obres es realitzarà mitjançant informe tècnic, fruit d'una visita d'inspecció in situ de l'habitatge objecte d'oferta.

Quedaran exclosos de la licitació els habitatges que precisin una inversió de més de 15.000 € (IVA inclòs) en arranjaments o adequacions.

Així mateix també s'exclouran aquells habitatges que superin, sumades les despeses d'arranjament i millora al preu ofertat, els 887,50 €/m2 construït, en cas d'habitatges amb superfície construïda computable de 50 a 79 m2 o els 71.000.-€, pels habitatges de 80m2 o més, un cop sumades les despeses previsible en arranjaments, obres, reparacions i adequacions, incloses possibles obligacions urbanístiques.

Cinquena.- Condicions de l'adquisició

L'Ajuntament de Sant Celoni es compromet a adquirir els habitatges lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants pel preu que figuri a l'oferta seleccionada.

En cas d'existir càrregues o gravàmens sobre l'habitatge objecte de compravenda a favor de l'ajuntament, aquestes hauran de ser cancel·lades abans o simultàniament a la formalització en escriptura pública de l'adquisició, sens perjudici, en el seu cas de l'eventual trasllat de la càrrega hipotecària, sobre la resta de finques propietat del transmissor, d'acord amb l'entitat financera creditora.

Totes les despeses derivades de la formalització en escriptura pública de la compravenda i la posterior inscripció registral van a càrrec de l'adquirent. Les despeses notariales i registrals prèvies així com la cancel·lació de càrregues preexistents van a càrrec del transmissor. Les despeses fiscals aniran segons llei.

Sisena.- Documents a presentar a la licitació

6.1.- Personalitat i incompatibilitats:

1.- Document o documents que acreditin la personalitat del propietari licitant i la representació en el seu cas, del firmant de la proposició, de la forma següent:

Document Nacional d'Identitat, quan es tracti de propietaris individuals. Si es tracta de persones jurídiques hauran de presentar escriptura de constitució, estatuts o acte fundacional on constin les normes per les que es regula la seva activitat, inscrits, en el seu cas, en el corresponent Registre oficial que fos preceptiu.

Quan el licitador actuï mitjançant representant, aquest haurà d'aportar document fefaent acreditatiu de l'existència de la representació i de l'abast de les seves facultats per licitar, convenientment bastantejat.

2.- En cas que l'habitatge tingui més d'un titular haurà de constar expressament la voluntat unànime de tots ells d'oferir la transmissió de la finca a l'ajuntament de Sant Celoni mitjançant aquest contracte.

6.2.- Documentació relativa a la finca:

1.- Informació i plànol cadastral on consti identificada la finca amb referència gràfica i numèrica.

2.- Certificat de domini i càrregues expedit pel Registre de la Propietat, acreditatiu de la titularitat del domini i de la llibertat, en el seu cas, de càrregues i gravàmens. Subsidiàriament es pot presentar nota simple informativa amb acreditació d'haver sol·licitat el certificat de domini i càrregues i presentació abans de l'obertura de pliques en ambdós casos l'antiguitat del document no serà superior a seixanta dies.

3.- Declaració responsable signada conforme l'habitatge està lliure de càrregues, gravàmens i ocupants.

6.3.- Documentació relativa a l'habitatge:

1.- Relació detallada de les superfícies de l'habitatge, i en el seu cas, dels annexes vinculats.

2.- Cèdula d'habitabilitat.

3.- Certificació energètica de l'habitatge.

4.- Si s'escau, certificat del president i/o administrador de la comunitat de propietaris o declaració responsable que no hi ha comunitat ni pagament de quotes pendents.

5.- Declaració responsable signada conforme l'habitatge:

a) No té pendent de pagament cap tribut municipal referit a l'habitatge.

b) Si disposa o no, de contractes vigents de subministrament d'aigua potable i energia elèctrica (i de qualsevol altre servei de què disposi l'habitatge), i que està al corrent de pagament de tots els subministraments de serveis contractats.

6.4.- Documentació relativa als compromisos del licitador:

1.- Permís escrit autoritzant a l'ajuntament les visites i inspeccions a l'habitatge als efectes de realitzar la valoració de les despeses dels arranjaments o adequacions necessàries. En aquest permís s'haurà d'indicar, com a mínim, un número de telèfon als efectes de localitzar al titular per tal d'acordar la data d'inspecció.

2.- Compromís de cancel·lar les càrregues i gravàmens existents sobre la finca amb anterioritat o simultàniament a la seva adquisició per part de l'ajuntament.

En cas que l'habitatge estigui gravat amb préstec o crèdit hipotecari:

Justificant de l'entitat creditora d'estar al corrent de pagament d'aquest.

Document de compromís de l'entitat bancària hipotecadora de signar l'escriptura de cancel·lació de la hipoteca simultàniament amb la signatura de l'escriptura de compravenda.

En cas que l'habitatge estigui sotmès a un procés d'execució hipotecària però sigui residència habitual de la unitat familiar oferent:

Document de compromís avalat de l'entitat bancària hipotecadora de signar l'escriptura de cancel·lació de la hipoteca i del deute abans de la compravenda a l'ajuntament.

3.- En habitatges on el propietari l'hagi adquirit després d'execucions judicials o extrajudicials o dacions en pagament:

Document de compromís avalat de l'entitat financera, conforme s'ha condonat la totalitat del deute a l'anterior propietari.

Setena. Mesa de contractació i selecció de finques

La Mesa podrà demanar els informes tècnics, jurídics, econòmics i financers que tingui per convenient per a avaluar i puntuar les propostes d'adquisició de finques.

Durant el procés de selecció, la mesa, en cas que ho cregui necessari, pot demanar informació complementària als sol·licitants per fer les comprovacions documentals, tècniques i presencials que consideri oportunes.

Vuitena. Adjudicació i formalització del contracte

L'Ajuntament té la facultat de declarar deserta, totalment o parcial, la licitació cas que hi hagi propostes que no s'ajustin a les característiques requerides.

L'acord d'adjudicació especificarà les condicions econòmiques, financeres, temporals i d'ordre jurídic civil i urbanístic en què es produirà l'adquisició.

Els contractes es perfeccionaran amb la signatura de les corresponents escriptures públiques.

L'Ajuntament exclourà aquelles proposicions que es trobin en les circumstàncies següents, per no mantenir les condicions de l'oferta o de l'adjudicació:

a) La discordança entre l'estat declarat de les finques i la realitat comprovada amb la inspecció tècnica municipal.

b) L'haver entrat en un procés d'execució hipotecària la finca entre la presentació de l'oferta i la formalització en escriptura.

c) Haver sol·licitat o declarat concurs de creditors en el mateix període esmentat a l'apartat anterior.

d) El desistiment unilateral per part de l'adjudicatari.

e) Altres circumstàncies que impedeixin o alterin les condicions d'adjudicació del contracte.

Si la compravenda d'algun dels habitatges adjudicats no s'arriba a formalitzar en escriptura pública en el termini concedit per causa imputable a l'adjudicatari, s'entendrà que aquest

Àrea de Territori

C/ Bruc, 26 08470 Sant Celoni

Tel. 93 864 12 15

territori@santceloni.cat

renuncia a la seva oferta i l'Ajuntament podrà adjudicar el contracte a l'oferta següent sense necessitat de nova licitació.

Les ofertes no seleccionades i l'ordre de puntuació obtingut no genera cap dret ni condiciona posteriors procediments d'adquisició de finques per part de l'Ajuntament de Sant Celoni.

Sant Celoni, 20 de gener de 2015

El tècnic auxiliar de l'Oficina d'Habitatge

Vist i plau,
La directora de l'àrea de Territori

Xavier Collet i Cabré

Pilar Puig i Calvet