

Octava.- Gestor/a de la rehabilitación.-

1. Se entiende por gestor/a de la rehabilitación, la persona física o jurídica, pública o privada, con capacidad técnica o profesional suficiente para realizar funciones de gestión de la obra de rehabilitación que pueda ser objeto de ayuda y en concreto las siguientes:

- a) Diseñar la estrategia de financiación de la actuación para poder llevarla a cabo, incluso las gestiones con la entidad financiera en su caso.
- b) Recabar las memorias o proyectos técnicos de ejecución, y demás documentación para llevar a cabo las mencionadas obras o en su caso elaborarlas.
- c) Asesorar a la comunidad de propietarios o persona propietaria única la contratación de la empresa para la ejecución de las obras.
- d) Dirigir las obras o gestionar la contratación del personal técnico director de la obra.
- e) Tramitar la solicitud de ayudas en nombre de la comunidad de propietarios o persona propietaria única.
- f) Justificar una vez terminadas las obras el cumplimiento de las condiciones necesarias para el otorgamiento de la subvención, así como tramitar en representación de la comunidad o agrupación de comunidades la solicitud del pago de la subvención concedida, así como aportar la documentación exigida para el cobro de esta.

2. Este/a gestor/a de la rehabilitación, para poder actuar como tal, deberá recabar el acuerdo de la propiedad, comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios, en el que se le autoriza a solicitar las ayudas en nombre de la propiedad siendo por tanto su representante a estos efectos y asesorar a la propiedad en el proceso de la ejecución de las obras. Dicho acuerdo deberá formalizarse en un documento contractual entre las partes que recoja el alcance de las funciones a realizar por el/la gestor/a de la rehabilitación.

3. El/la gestor/a de la rehabilitación, para poder actuar como tal, deberá cursar el alta como gestor/a de rehabilitación adherido a la correspondiente convocatoria para la tramitación de las ayudas de mejora de la accesibilidad a las viviendas del Plan estatal para acceso a la vivienda 2022-2025. Podrán solicitar esta inscripción aquellas personas físicas o jurídicas con la capacidad técnica suficiente para realizar la actividad de gestión indicada en el apartado primero. Se podrá revocar o rechazar la inscripción para poder tramitar estos expedientes, en el caso de que se hubiera producido y se haya demostrado fehacientemente, una incorrecta práctica profesional en la tramitación de algún expediente de estas ayudas en ejercicios anteriores.

Novena.- Agente de la rehabilitación.-

1. Se entiende por agente de la rehabilitación, la persona física o jurídica, pública o privada, que pueda realizar, además de las funciones propias del gestor de la rehabilitación, las siguientes:

- a) Realización con sus medios o mediante contratación de terceros todas las acciones necesarias para la ejecución de las actuaciones de rehabilitación.
- b) Utilización de instrumentos de cesión de derecho de cobro de ayudas públicas que en su caso se concedan, teniendo entonces la consideración de perceptor de las ayudas.

2. Esta/e agente de la rehabilitación, para poder actuar como tal, deberá recabar el acuerdo con la propiedad, comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios, en el que se le autoriza a que ejecute las obras pactadas y cobre la subvención que corresponda, adquiriendo en este supuesto la condición de perceptor/a de las ayudas.

Dicho acuerdo deberá formalizarse en un documento contractual entre las partes que recoja las funciones a realizar, el alcance de las obras a ejecutar, el presupuesto, el plazo de ejecución, el desglose y la forma de financiación de estas.

3. Las funciones a desarrollar por este agente de la rehabilitación son todas aquellas derivadas de la fórmula «llave en mano», tal y como se regula en el Real decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de recuperación, transformación y resiliencia.

4. El/la agente de la rehabilitación, para poder actuar como tal, deberá cursar el alta como agente de la rehabilitación adherido a la correspondiente convocatoria para la tramitación de las ayudas de mejora de la accesibilidad a las viviendas del Plan estatal para acceso a la vivienda 2022-2025. Podrán solicitar esta inscripción aquellas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con la capacidad técnica y profesional suficiente para poder garantizar la correcta ejecución de la obra de mejora de la accesibilidad de que se trate. Se podrá revocar o rechazar la inscripción para poder tramitar estos expedientes, en el caso de que se hubiera producido y se haya demostrado fehacientemente, una incorrecta práctica empresarial en la tramitación de algún expediente de estas ayudas.

Décima.- Gasto Subvencionable.-

1. Podrá formar parte del gasto subvencionable de la actuación, además del coste de las obras de accesibilidad, los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos en su caso, memorias técnicas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, incluidos los gastos de gestión por parte del agente o gestor/a de la rehabilitación, en su caso, y tributos, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No podrán formar parte de dicho gasto subvencionable el coste de redacción del Informe de Evaluación del Edificio, salvo para el programa específico, y con cargo a los fondos aportados por la CAM. No obstante, el IPSI, podrá ser considerado elegible siempre y cuando no pueda ser susceptible de recuperación o compensación total o parcial.

Cuando el coste de las obras de accesibilidad supere la cuantía establecida en la vigente Ley de Contratos del Sector Público para el contrato menor, la persona beneficiaria deberá solicitar como mínimo tres ofertas de diferentes proveedores con carácter previo a la contratación del compromiso para la ejecución de la obra, salvo que el gasto se hubiere realizado con anterioridad a la subvención.

La elección entre las ofertas presentadas, que deberán aportarse en la justificación, se realizará conforme a criterios de eficiencia y economía, debiendo justificarse expresamente en una memoria la elección cuando no recaiga en la propuesta económica más ventajosa.

2. El coste de las obras de accesibilidad no podrá superar los costes medios de mercado de la Ciudad de Melilla. Este coste deberá ser refrendado por los servicios técnicos de la Consejería competente, y podrán tenerse en cuenta los utilizados para la cuantificación de las Tasas Urbanísticas.