

# BASES PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER GENT GRAN



## 1. OBJECTE.

L'adjudicació d'1 habitatge, pis 2, porta 4, al carrer Major, 31 de Sant Joan Despí.

## 2. CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE I RÈGIM CONTRACTUAL

La superfície útil de l'habitatge és de 45,88 m<sup>2</sup>.

L'habitatge és de lloguer i disposa de saló-cuina, 1 dormitori, 1 bany-safareig i terrassa. La cuina està equipada amb mobiliari adequat: cuina i forn elèctric, frigorífic de tipus "combi", campana extractora, una rentadora i 2 radiadors de calefacció elèctrics.

L'habitatge serà llogat d'acord amb el qual disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. El contracte de lloguer tindrà un termini de SET (7) anys prorrogable per anualitats successives.

## 3. PREU

Habitatge c/ Major, 31, 2n 4a  
Preu 311,89 €/mes

La renda mensual a abonar és el resultat de sumar l'import corresponent al lloguer, prenent com a base el mòdul del preu aplicable per la Generalitat de Catalunya per a l'àrea geogràfica corresponent al municipi de Sant Joan Despí, més la quantitat corresponent a les despeses de manteniment de comunitat, que a títol enunciatiu i no limitatiu són: la neteja de les zones comunes, manteniment d'ascensor, subministraments de les zones comunitàries (aigua i electricitat), manteniment d'antenes col·lectives, porters automàtics, així com altres despeses anàlogues.

Aquests imports es revisaran anualment d'acord amb l'Índex de Preus de Consum.

## 4. PETICIONS

Les peticions es realitzaran mitjançant el model annex 1, degudament formalitzat, amb la manifestació de reunir tots els requisits, que s'hauran de justificar documentalment, en cas d'adjudicació.

En la sol·licitud es detallaran les persones (màxim 2) que residiran a l'habitatge, els integrants de la qual no podran figurar en més d'una petició. No s'acceptarà cap canvi de titularitat (afegir o canviar noms) un cop presentada la petició.

Aquestes persones seran les que formalitzaran el contracte de lloguer.

## 5. REQUISITS INDISPENSABLES PER ACCEDIR ALS HABITATGES

Els habitatges s'adjudicaran per sorteig entre totes les peticions que reuneixin els requisits que s'especifiquen a continuació:

### 5.1 Edat

- Unitat de convivència d'1 membre: tenir més de 65 anys i ser pensionista.
  - Unitat de convivència de 2 membres: l'edat d'un dels membres haurà de ser de 65 anys o més i ser pensionista, i la de l'altre, de 60 anys o més.
- En ambdós casos, és requisit indispensable que els sol·licitants tinguin plena capacitat legal per contractar.

### 5.2 Residència a Sant Joan Despí

- Residència actual, acreditada mitjançant volant d'empadronament històric i certificat de convivència a Sant Joan Despí, amb antiguitat mínima, contínua o discontinua de tres (3) anys. En cas de dues persones serà suficient que ho compleixi un dels sol·licitants.
- La residència i antiguitat requerits hauran de ser anteriors a la data de finalització del termini de presentació de les sol·licituds, és a dir, l'antiguitat de tres (3) anys s'haurà de complir com a data màxima el dia 30 de setembre de 2023.

### 5.3 Propietat

- Cap membre que figuri en la sol·licitud pot ser propietari o usufructuari de cap habitatge o terreny residencial.
- En cas de ser-ho d'un habitatge no accessible a Sant Joan Despí, abans de la formalització del contracte, haurà de cedir aquest habitatge a la borsa d'habitatge de l'OLH de Sant Joan Despí, per un període de temps igual al del contracte de l'habitatge adjudicat i les seves pròrrogues, en cas que es produeixin. L'import màxim de la renda mensual de l'habitatge cedit a l'OLH correspondrà a l'import resultant €/m<sup>2</sup> de l'habitatge adjudicat més les despeses de comunitat de l'habitatge en propietat, sent, per tant, proporcional la renda percebuda amb la renda pagada en concepte de lloguer.
- El valor cadastral de l'habitatge en propietat no podrà ser superior al 40% del preu de l'habitatge que es vol adquirir.
- Aquest valor s'eleva fins al 60%, en els següents supòsits: persones de més de 65 anys, dones víctimes de violència de gènere, víctimes de terrorisme, famílies nombroses, famílies monoparentals amb fills, persones dependents o amb discapacitat oficialment reconeguda, i les famílies que els tinguin al seu càrrec i persones separades o divorciades al

corrent de pagament de les pensions per aliments i compensatòries, si és el cas.

- Les separacions i / o divorcis s'acreditaran exclusivament amb sentència judicial ferma.

**5.3.1 Habitatge no accessible:** Es considera no accessible aquell habitatge al qual els sol·licitants tinguin la impossibilitat d'accedir, així com la impossibilitat d'utilitzar de manera autònoma els espais que el constitueixen, a causa de tenir mobilitat reduïda reconeguda.

Quedaran exclosos d'aquesta convocatòria les persones que tinguin com a residència habitual una planta baixa o qualsevol altre habitatge que estigui situat a un edifici amb ascensor, excepte acreditació mitjançant certificat dels serveis tècnics que l'habitatge no reuneix les condicions mínimes d'accessibilitat.

#### 5.4 Autonomia

- Totes les persones que figurin a la sol·licitud han de tenir unes condicions personals que garanteixin poder dur una vida autònoma. El grau d'autonomia funcional suficient es delimitarà d'acord amb el que estableix la Sol·licitud de Programes i Serveis Socials d'Atenció a la Gent Gran i serà emplenat per un/a diplomat/ada en treball social col·legiat/ada. En el moment de formular la petició es concertarà entrevista.

#### 5.5 Ingressos anuals de la unitat de convivència:

- Ingressos anuals mínims:  
Els ingressos anuals mínims de la unitat de convivència hauran de ser iguals o superiors a la pensió mínima contributiva corresponent a l'any 2022.

En el cas de ser inferior, s'acceptarà com a mínim la pensió no contributiva, corresponent al mateix exercici, però amb una garantia d'aval personal.

- Ingressos anuals màxims:

	1 MEMBRE	2 MEMBRES
2,5 vegades IPREM	28.683,83 €	29.570,96 €

A l'efecte de consideració de les quanties es farà referència als ingressos de l'any 2022.

#### 5.6 Residència habitual

Destinar l'habitatge a residència habitual i permanent.

#### 5.7 Tributs

- Els sol·licitant hauran d'estar al dia en el pagament dels tributs i/o qualsevol altre deute municipal amb l'Ajuntament de Sant Joan Despí i ADSA.
- Els adjudicataris autoritzen ADSA a verificar que es troben al corrent de pagament dels tributs i taxes de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

#### 5.8 Registre de Sol·licitants de Catalunya

- Estar inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO.

### 6. DOCUMENTACIÓ

#### Documentació per a presentar juntament amb la sol·licitud:

- Inscripció o sol·licitud al registre de sol·licitants.
- Fotocòpia del DNI o permís de residència de la persona sol·licitant i de la persona amb qui conviurà en l'habitatge sol·licitat.
- En cas de realitzar la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques, cal presentar la corresponent a l'exercici 2022 de tots els membres que figuren a la sol·licitud.
- En cas de NO haver realitzat la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques, corresponent a l'exercici 2022, es presentarà el certificat acreditatiu de pensions, i en cas de no rebre cap pensió, el certificat negatiu de pensió, corresponent al mateix exercici; o, si no, la vida laboral i el certificat d'imputacions de l'any 2022.
- Autorització signada a favor d'ADSA, per obtenir el certificat històric i el certificat de convivència d'empadronament de Sant Joan Despí.
- Autorització signada a favor d'ADSA, per obtenir el certificat negatiu de béns immobles, emès per la Gerència Territorial del Cadastre.
- Autorització signada a favor d'ADSA, per obtenir un certificat conforme està al corrent dels tributs i/o qualsevol altre deute municipal de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

- En cas de ser propietari d'un habitatge no accessible, caldrà aportar fotocòpia de l'escriptura de compravenda de la mateixa i l'últim rebut de l'IBI.

#### En cas d'adjudicació

- Formulari de valoració d'autonomia funcional emplenat per un/a diplomat/ada en treball social col·legiat/ada.

### 7. INFORMACIÓ PÚBLICA

Es farà publicitat d'aquestes bases al Butlletí Municipal, a l'Oficina Local de l'Habitatge de Sant Joan Despí i a la pàgina web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Les bases estaran a disposició de les persones interessades a les oficines de l'OLH, situades a l'av. Barcelona, 83, 1a pta., sala 12, de dilluns a divendres en horari d'atenció al ciutadà.

### 8. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE PETICIONS

Les peticions es podran presentar des del dia 1 de setembre de 2023 al 30 de setembre de l'any 2023, a l'Oficina Local de l'Habitatge, av. Barcelona, 83, 1a pta., sala 12, en horari d'atenció al ciutadà.

### 9. PUBLICACIÓ DE LLISTES PROVISIONALS I DEFINITIVES

Les llistes provisionals d'admesos i exclosos es publicaran en data 17 d'octubre de 2023.

Un cop publicades les llistes provisionals, es podran presentar alegacions fins al 31 d'octubre del 2023. Les alegacions es podran presentar de forma presencial, a l'Oficina Local d'Habitatge de Sant Joan Despí, i per correu electrònic a l'adreça hpodespi@ad-sa.com.

Les llistes definitives d'admesos i exclosos al sorteig, es publicaran en data 10 de novembre de 2023.

Tots dos llistats es publicaran al tauler d'anuncis situat a l'OLH de Sant Joan Despí i al web de l'Ajuntament, per ordre alfabètic ordenat pel 1r cognom, 2n cognom i nom.

### 10. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació es farà mitjançant sorteig públic entre totes les sol·licituds que resultin admeses definitivament, amb convocatòria prèvia.

10.1 A cada sol·licitant admès se li assignarà, de forma aleatòria, un número de participació per al sorteig, del número 1 fins al final.

10.2 S'extrauran totes les boles, que determinaran l'ordre de preferència per escollir habitatge, la resta de la llista quedarà com a llista d'espera per a futures adjudicacions per a aquesta mateixa promoció, durant el termini d'1 any, a comptar a partir de la data d'adjudicació de l'habitatge.

### 11. ADJUDICACIÓ

L'adjudicació definitiva la farà el Consell d'Administració d'ADSA, i no serà impugnable excepte per raons de falsedat dels requisits exigits per a participar en l'adjudicació, degudament acreditades.

Els resultats de l'adjudicació es faran públics al tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, a les oficines d'ADSA i a la pàgina web.

### 12. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Abans de procedir a l'adjudicació dels habitatges es revisarà la documentació aportada per les persones sol·licitants. En el cas que no es compleixin els requisits exigits per a l'accés, la petició es considerarà no admesa, i passarà el torn a la petició següent de la llista del sorteig.

#### S'hauran de respectar les següents condicions:

1. Aquelles persones sol·licitants que accedeixin als habitatges les hauran de destinar a domicili habitual i permanent, que ocuparà la persona o persones adjudicatàries en el termini màxim de tres mesos des de la signatura del contracte de lloguer. L'incompliment d'aquesta condició donarà lloc a la rescissió del contracte, i totes les despeses seran a càrrec de la persona adjudicatària.

2. El contracte d'arrendament serà per 7 anys revisable i prorrogable, d'acord amb la legislació legal vigent, sempre que es mantinguin les condicions d'autonomia personal descrites en el punt 5.4 d'aquestes bases.
3. L'adjudicatari està obligat a pagar, mitjançant domiciliació bancària, l'import del rebut del lloguer. Aquest s'actualitzarà anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional del sistema d'ÍNDEX DE PREUS AL CONSUM. Així mateix, la quota complementària per a despeses d'administració i manteniment, també revisable anualment en relació amb el cost real del servei, correran íntegrament a càrrec de l'adjudicatari, i seran inclosos en el rebut mensual (en la part corresponent al coeficient que correspongui a l'habitatge). La quota d'administració i manteniment està composta pel servei de manteniment de l'ascensor, l'assegurança del continent de l'edifici, la neteja setmanal de l'escala i zona comunitària, així com una quantitat en concepte de gestió i petit manteniment.
4. ADSA quedarà facultada per aplicar els mecanismes de control o rescat de l'habitatge en cas d'incompliment dels requisits establerts en aquestes bases, imputant, si es dona la situació, les possibles despeses dels costos ocasionats a la persona o persones adjudicatàries inicialment.
5. Tots els adjudicataris estan obligats a contractar els subministraments d'aigua i electricitat amb les corresponents companyies subministradores, i seran al seu càrrec les despeses de la contractació, així com els consums posteriors.
6. L'habitatge està equipat amb campana extractora, rentadora, escalfador d'ACS, nevera, fogons i forn. Posteriorment, l'adjudicatari es farà càrrec de les reparacions derivades del seu ús o de la seva reposició en cas necessari.
7. El programa funcional de l'habitatge no permet que hi conviquin més de dues persones de forma habitual i permanent. L'habitatge s'ha de mantenir en perfecte estat de manteniment i neteja. A aquest efecte, anualment els serveis que designi el Departament de Gent Gran de l'Ajuntament de Sant Joan Despí faran una visita a l'habitatge.
8. L'incompliment d'aquests requisits podrà motivar la no renovació del contracte de lloguer.

### **13. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER**

Les persones adjudicatàries estaran obligades a la formalització del contracte de lloguer, en data, hora i lloc que determini ADSA.

En el cas que qualsevol de les persones adjudicatàries no volgués formalitzar el contracte, ni efectuar els pagaments previstos en els terminis indicats, s'entendrà que renuncia a l'adjudicació, i traspassaran els seus drets, per rigorós ordre de sortida del sorteig, a la primera persona adjudicatària en reserva i successivament al següent, fins formalitzar els contractes.

La falsificació de les dades recollides a la sollicitud, o en cas d'incompliment d'alguna de les condicions establertes en les presents bases, donarà lloc a l'anul·lació de l'adjudicació de l'habitatge, i a la pèrdua de la fiança dipositada. Si no es reuneixen les condicions establertes i/o les d'adjudicació, quedarà sense efecte l'adjudicació de l'habitatge.

El contracte d'arrendament podrà modificar els titulars només en cas de defunció d'un dels adjudicataris, o separació legal.

En el moment de la formalització del contracte de lloguer, s'abonaran els imports del rebut del mes corresponent, i es farà lliurament de l'import corresponent a una (1) mensualitat de renda, lliure de despeses de comunitat, en concepte de fiança, i es constituirà l'avalloguer.

### **14. SANCTIONS**

La falta de formalització del contracte de compravenda per part de les persones adjudicatàries donarà lloc a l'exclusió del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya, per un període de cinc anys.

### **15. RESOLUCIÓ CONTRACTUAL**

ADSA podrà resoldre unilateralment el contracte en els casos següents:

- Falta de pagament de la renda o, si s'escau, de qualsevol de les quantitats meritades del contracte d'arrendament, el pagament de les quals correspongui o hagi de ser assumit per l'arrendatari.
- El subarrendament total o parcial de l'habitatge o la cessió sense consentiment exprés i escrit d'ADSA.
- La realització de danys a la finca o l'execució d'obres no consentides per ADSA.
- Destinar l'habitatge a activitats molestes, nocives, insalubres, perilloses o il·lícites.
- No destinar l'habitatge a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.
- La inobservança per part de l'arrendatari de la seva obligació de mantenir en perfecte estat de manteniment i d'habitabilitat i salubritat l'habitatge adjudicat.
- Qualsevol altre motiu que s'estableixi en el contracte d'arrendament i en la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans.

### **16. INTERPRETACIÓ DE LES BASES**

La interpretació de les bases es durà a terme pel Consell d'Administració d'ADSA, que igualment ha de resoldre els dubtes que es presentin.

A Sant Joan Despí, a 5 de juliol de 2023.