

BASES PER A L'ADJUDICACIÓ

D'UN HABITATGE DE PROMOCIÓ MUNICIPAL EN LLOGUER RESERVAT PER A PERSONES AMB DISCAPACITAT AMB NECESSITAT D'HABITATGE ADAPTAT



1. OBJECTE

L'adjudicació d'un habitatge de lloguer, d'un dormitori, reservat per a persones amb discapacitat amb necessitat d'habitatge adaptat a la promoció de rbla. Josep Maria Jujol, 1-3, de Sant Joan Despí.

2. CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE I RÈGIM CONTRACTUAL

L'habitatge disposa d'un dormitori, amb una superfície útil aproximada de 40,11 m², amb plaça d'aparcament i traster.

L'habitatge serà llogat d'acord amb el que disposa la Llei 29/1994 de 24 de novembre de lloguers urbans. El contracte de lloguer tindrà un termini de set (7) anys prorrogable per anualitats successives, sempre que es mantinguin les condicions d'accés a l'habitatge.

3. PREU

El preu del lloguer serà el que resulti en el moment de l'adjudicació, 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.

Preu total aproximat (lloguer + despeses) de l'habitatge és de QUATRE-CENTS SEIXANTA EUROS (460,00 €) al mes.

4. PETICIONS

Les peticions es realitzaran mitjançant el model annex 1, degudament formalitzat, amb la manifestació de reunir tots els requisits.

Únicament es podrà participar simultàniament a una promoció.

En la sollicitud es detallaran les persones sollicitants, que posteriorment, en cas de resultar afavorides en el sorteig, seran les que formalitzaran el contracte de lloguer. No s'acceptarà cap canvi de titularitat (afegir o canviar noms) una vegada presentada la petició.

Els integrants de la sollicitud no podran figurar en més d'una petició.

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

5. REQUISITS INDISPENSABLES PER ACCEDIR ALS HABITATGES

L'habitatge s'adjudicarà per sorteig entre totes les peticions que reuneixin els requisits que s'especifiquen a continuació:

5.1 Edat i capacitat legal

Els sollicitants hauran de ser majors d'edat i tenir plena capacitat legal per contractar.

5.2 Registre de sollicitants de Catalunya

Estar inscrits al Registre de Sollicitants d'HPO.

5.3 Residència a Sant Joan Despí

Residència acreditada mitjançant volant d'empadronament i convivència històric a Sant Joan Despí, amb antiguitat mínima, contínua o discontinua,

de TRES (3) ANYS. En el supòsit de dues persones co-sollicitants, serà suficient que el compleixi un dels sollicitants.

En cas de sollicitants que no tinguin la nacionalitat espanyola o la d'un país de la UE, hauran d'acreditar, a més, estar en possessió del permís de residència.

La residència haurà de tenir caràcter permanent o de llarga durada.

La residència i antiguitat requerides hauran de ser anteriors a la data de finalització del termini de presentació de les sollicituds, és a dir, l'antiguitat de tres (3) anys s'haurà de complir, com a data màxima el dia 28 d'abril de 2022.

5.4 Propietat

a) No ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre un habitatge subjecte a protecció pública.

b) No ser titular d'un habitatge lliure, excepte en els casos legals vigents.

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 prorroques, en cas que es produeixin. El preu de lloguer de l'habitatge cedit serà €/m2 igual al preu de lloguer de l'habitatge adjudicat.

5.5 Accessibilitat

Es considera no accessible aquell habitatge al qual els sollicitants 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 excloses d'aquesta convocatòria les persones que tinguin com a residència habitual una planta baixa o que aquesta estigui situada en un edifici amb ascensor, excepte acreditació mitjançant certificat dels Serveis Tècnics Municipals que l'habitatge no reuneix les condicions mínimes d'habitabilitat o accessibilitat.

5.6 Certificat de necessitat d'habitatge adaptat

El sol·licitant haurà d'aportar RESOLUCIÓ DE RECONeixEMENT DE GRAU DE DISCAPACITAT, així com el CERTIFICAT ACREDITATIU DE LA NECESSITAT D'HABITATGE ADAPTAT de si mateix o d'algun dels membres de la unitat familiar, emès pel Servei de Valoració i Orientació a persones amb Discapacitat.

5.7 Ingressos anuals de la unitat de convivència

- Ingressos anuals mínims: 14.000,00.- €
- Ingressos anuals màxims de 3,5 vegades l'IRSC.

1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
37.182,74 €	38.332,72 €	39.981,44 €	41.314,16 €

A aquest efecte, es consideraran els ingressos de l'exercici 2020 (base imposable general + base imposable de l'estalvi).

Excepcionalment, i amb caràcter complementari a la presentació de la declaració a què es refereix el paràgraf anterior, es permet l'aportació d'altra documentació acreditativa d'ingressos quan, amb motiu de canvis substancials, aquesta declaració no representi la situació econòmica actual i real de la unitat de convivència. La documentació a aportar en aquests casos és (UNA DE LES DUES OPCIONS):

- Certificat dels centres de treball, i o de l'INEM sobre la totalitat dels ingressos, i o certificat acreditatiu de pensions de l'any 2021 + vida laboral.
- Declaració de la renda de l'exercici 2021

En cas de separació, divorci, o cessament de convivència, també es podrà aportar de forma complementària:

- Sentència ferma de divorci/separació o conveni regulador ratificat judicialment en què constin els imports percebuts en concepte de pensió d'aliments.

5.8 Residència habitual

Els sollicitants hauran d'estar al dia en el pagament dels tributs i/o qualsevol altre deute municipal de l'Ajuntament de Sant Joan Despí i ADSA.

Els adjudicataris autoritzen ADSA a verificar que es troben al corrent de pagament del tributs i taxes de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

5.9 Lloguer HPO

No podran participar en la promoció aquelles persones o unitats de convivència que siguin adjudicatàries d'un habitatge de lloguer amb protecció oficial.

6. DOCUMENTACIÓ

Les peticions es faran mitjançant el model annex 1, degudament complimentat, amb la manifestació de reunir tots els requisits, que s'hauran de justificar documentalment.

Documentació per presentar juntament amb la sol·licitud:

- Inscripció o sol·licitud d'inscripció al Registre de sollicitants d'habitatges amb protecció oficial de Sant Joan Despí.
- Autorització signada, a favor d'ADSA, per obtenir el certificat històric i de convivència d'empadronament de Sant Joan Despí (Annex 2).
- Autorització per consultar que els adjudicataris es troben al corrent de pagament del tributs i taxes de l'Ajuntament de Sant Joan Despí i ADSA (Annex 3).
- RESOLUCIÓ DE RECONeixEMENT DE GRAU DE DISCAPACITAT, així com el CERTIFICAT ACREDITATIU DE LA NECESSITAT D'HABITATGE ADAPTAT del sol·licitant o d'algun dels membres de la unitat familiar, emès pel Servei de Valoració i Orientació a persones amb Discapacitat.
- Ingressos del darrer exercici fiscal tancat:
 - En cas de fer la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques caldrà presentar la corresponent a l'any 2020, de tots els membres que figurin en la sol·licitud, on aparegui el comprovant de presentació física o telemàtica de la Delegació d'Hisenda o bé de l'entitat bancària corresponent.
 - En cas de NO haver fet la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques a l'any 2020, es presentarà: certificat d'altres i baixes de la Seguretat Social (informe de vida laboral), certificats dels centres de treball i/o INEM sobre la totalitat dels ingressos percebuts durant l'any 2020, si s'ha estat en atur, o certificat de l'INEM, amb indicació del període i els imports percebuts durant l'any 2020. Si manquen els anteriors, si és el cas, certificat de l'Agència Tributària dels ingressos declarats fins al 31/12/2020.
 - En el cas de persones pensionistes, certificat acreditatiu de pensions de l'any 2020 o certificat negatiu, si és el cas.
- Excepcionalment, i amb caràcter complementari a la presentació de la declaració a què es refereix el paràgraf anterior, es permet l'aportació d'altra documentació (UNA DE LES DUES OPCIONS):
 - Certificat dels centres de treball, i o de l'INEM sobre la totalitat dels ingressos, i o certificat acreditatiu de pensions de l'any 2021 + vida laboral.
 - Declaració de la renda de l'exercici 2021.
- En cas de separació, divorci, o cessament de convivència, també es podrà aportar de forma complementària:
 - Sentència ferma de divorci/separació o conveni regulador ratificat judicialment en què constin els imports percebuts en concepte de pensió d'aliments.

7. INFORMACIÓ PÚBLICA

Es farà publicitat d'aquestes bases a l'Oficina Local d'Habitatge i a la pàgina web de l'Ajuntament. Les bases estaran a la disposició de les persones interessades a l'Oficina Local d'Habitatge mitjançant atenció telefònica al telèfon 93.373.07.61 o per correu electrònic a l'adreça hpodespi@dad-sa.com.

8. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE PETICIONS

Del 28 de març al 28 d'abril de 2022 a les oficines d'OLH ubicades el Centre Miquel Martí i Pol, av. Barcelona, 83-85, 1a, de forma telemàtica o amb cita prèvia, mitjançant atenció telefònica al 93 373 07 61 o per correu electrònic a l'adreça hpodespi@dad-sa.com.

- El dia 13 de maig 2022, publicació de la llista provisional d'admesos i exclosos.
- El dia 31 de maig 2022, publicació de la llista definitiva d'admesos i exclosos.

9. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació es farà mitjançant sorteig públic, entre totes les sol·licituds que compleixin els requisits establerts, amb convocatòria prèvia.

Les llistes estaran ordenades aleatòriament pel primer cognom, segon cognom i nom, del número 1 fins al final.

10. 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 participar en l'adjudicació, degudament acreditades.

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

11. CONDICIONS D'ADJUDICACIÓ

Abans de fer 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. Les persones sol·licitants que accedeixin als habitatges les hauran de destinar a domicili habitual i permanent, que ocuparan 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 set (7) anys revisable i prorrogable d'acord amb la legislació vigent en el moment de la possible pròrroga.
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 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 de l'escala i zona comunitària, electricitat, aigua, etc., així com una quantitat en concepte de gestió, manteniment, impostos i taxes municipals.
4. ADSA podrà resoldre de ple dret el contracte d'arrendament per les següents causes:
 - a) La falta de pagament de la renda o, si escau, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit o correspongui a l'arrendatari.
 - b) La falta de pagament de l'import de la fiança o de la seva actualització.
 - c) El sotsarrendament total o parcial de l'habitatge o la cessió sense consentiment exprés i escrit d'ADSA que autoritzi.

d) La realització de danys en la finca o d'obres no consentides per ADSA.

e) Destinar l'habitatge a activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

f) No destinar l'habitatge de forma primordial a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.

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 consums posteriors.

6. L'habitatge està equipat amb escalfador d'ACS, vitroceràmica, forn i campana, posteriorment, l'adjudicatari es farà càrrec de les reparacions derivades del seu ús o de la seva reposició en cas necessari.

12. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER

Les persones adjudicatàries estaran obligades a la formalització del contracte de lloguer el dia, 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 a formalitzar els contractes.

Si no es reuneixen les condicions establertes i/o les d'adjudicació, quedarà sense efecte l'adjudicació de l'habitatge.

Es podran modificar els titulars del contracte d'arrendament només en cas de defunció d'un dels adjudicataris, o separació legal, sempre que es compleixin els requisits establerts a les presents bases.

En el moment de la formalització del contracte de lloguer, es dipositarà l'import d'una mensualitat de lloguer lliure de despeses, en concepte de fiança i es constituirà el compromís de l'Avalloguer.

13. PAGAMENT DELS REBUTS DE LLOGUER

Els rebuts de lloguer, més totes les despeses de gestió i manteniment, s'abonaran mensualment, mitjançant rebut domiciliat en el compte bancari de l'adjudicatari.

14. SANCIONS

La falta de formalització del contracte de lloguer per part de les persones adjudicatàries donarà lloc a la pèrdua de la fiança inicial dipositada.

15. RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

L'adjudicació o el contracte de lloguer atorgat es resoldrà a instàncies d'ADSA i la persona o persones adjudicatàries perdrien tots els seus drets en els supòsits següents:

La falsificació de les dades recollides en la documentació o incompliment d'alguna de les condicions establertes a les bases, donarà lloc a l'exclusió en la selecció i/o sorteig, o a l'anul·lació de l'adjudicació, amb la pèrdua de l'adjudicat i de la fiança provisional.

16. INTERPRETACIÓ DE LES BASES

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

Sant Joan Despí, 21 de març de 2022