

BASES PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE DRET DE SUPERFÍCIE EN RÈGIM DE VENDA



Atès el conveni entre LLAR UNIÓ CATALONIA, SCCL i l'Ajuntament de Sant Joan Despí -mitjançant la Societat municipal APARCAMIENTOS DESPÍ, S.A.U., com a gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Joan Despí-, s'han acordat les bases que regiran el procediment d'admissió de sol·licituds i per determinar l'ordre de preferència per a la incorporació a la Cooperativa i per escollir l'habitatge que s'adjudicarà, en règim de venda de la propietat superficial de **53 habitatges amb protecció oficial**, en un edifici residencial plurifamiliar, amb places d'aparcament i trasters vinculats, a construir en la parcel·la P1a ITV situada al carrer Major/carrer A, resultant del Projecte de Reparcel·lació del PAU p5-Barcelona de Sant Joan Despí. Les persones interessades hauran de presentar la corresponent sol·licitud a la Cooperativa en els termes i condicions que a continuació s'indiquen.

1. Dades de la promoció

Edifici de 53 habitatges en règim de dret de superfície, amb protecció oficial de règim general, amb habitatges de DOS i de TRES dormitoris, amb traster i plaça d'aparcament vinculats, ubicat a la parcel·la P1a ITV situada al carrer Major/carrer A resultant del Projecte de Reparcel·lació del PAU p5-Barcelona de Sant Joan Despí, (en endavant, els/el "habitatges/habitatge").

La duració de l'adjudicació de la propietat superficial serà de 75 anys. Es reservaran, com a contingut especial, DOS habitatges per a persones amb discapacitat que acreditin la necessitat d'habitatge adaptat, amb el corresponent certificat expedit pel Servei de valoració i orientació a persones amb discapacitat.

Preu aproximat dels habitatges de tres dormitoris. Règim dret de superfície, habitatge + plaça d'aparcament + traster: des de 200.000,00 € a 217.500,00 € + IVA al tipus del 10% euros (20.000,00 € a 21.750,00 € IVA) total aproximat des de 220.000,00 € a 239.250,00 €.

Preu aproximat dels habitatges de dos dormitoris. Règim dret de superfície, habitatge + plaça d'aparcament + traster: 150.000,00 € + IVA al tipus del 10% (15.000,00 € IVA) total aproximat 165.000,00 €.

Actualment l'IVA d'aplicació és del 10%. No obstant, s'aplicarà l'IVA que legalment correspongui per l'adquisició de l'habitatge en el moment de la seva meritació.

Els preus de transmissió per metre quadrat de superfície útil dels habitatges i annexos vinculats, amb repercussió dels espais comuns, indicats no superaran, en cap cas, el preu màxim per a la transmissió del dret de superfície establerts per als habitatges de protecció de règim general en

la normativa vigent -segons DT 5ª bis del DL 17/2019 de 23 de desembre introduïda per el DL 50/2020 de 9 de desembre- aplicables al municipi de Sant Joan Despí, els quals actualment, en virtut de la instrucció 1/2023 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya establerts en 2.132,82 € per l'habitatge i en 1.066,41 € pels annexos vinculats al mateix.

2. Procediment

Atès el Conveni, s'han acordat les bases que regiran el procediment de selecció de socis i ordre de preferència per la incorporació a la Cooperativa i posterior adjudicació en règim de venda de la propietat superficial dels habitatges, que es promouran per la Cooperativa en les condicions previstes al Plec de Clàusules Administratives Particulars que van regir el procés de constitució i cessió del dret de superfície que es va adjudicar a la Cooperativa. Aquestes bases es publicaran en el Butlletí Municipal, a l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) de Sant Joan Despí i a la pàgina web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

3. Forma de transmissió

La transmissió es farà en règim de venda de la propietat superficial dels habitatges, aparcaments i trasters als socis que resultin adscrits a la Promoció de la Cooperativa denominada Fase Sant Joan Despí.

4. Presentació de sol·licituds

Les peticions es faran mitjançant la presentació a la Cooperativa del model sol·licitud(*) per participar a la promoció Fase Sant Joan Despí, adjuntant la següent documentació:

- Volant històric i de convivència d'empadronament a Sant Joan Despí.
- Autorització signada, a favor d'ADSA, per consultar que els adjudicataris es troben al corrent de pagament de tributs i taxes de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.
- Resolució d'inscripció favorable del/s demandant/s en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Sant Joan Despí. (**)
- Fotocòpia de DNI.
- Certificat de necessitat d'habitatge adaptat, si escau.

(*) A la sol·licitud es relacionaran i es detallaran les dades de totes les persones sol·licitants, que no podran figurar en més d'una petició, amb manifestació expressa que totes les persones que consten a la sol·licitud reuneixen els requisits legals establerts per accedir als habitatges.

(**) Les persones que hagin aportat per a la inscripció al sorteig la sol·licitud d'inscripció en el Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit de Sant Joan Despí, podran aportar la resolució d'inscripció favorable en el citat Registre, fins el 22/6/2023 (inclòs).

A cada persona o unitat de convivència inscrita se li assignarà un número correlatiu i ascendent. El primer número de les persones incloses en el sorteig destinat al contingent general serà l'1 i el primer número per a les persones inscrites per al sorteig destinat al contingent especial el 1.001. El número assignat a cada persona serà amb el que participaran en el sorteig per establir l'ordre de preferència dels preadjudicataris i l'ordre d'elecció dels habitatges.

Aquestes persones seran les que s'incorporaran com a socis de la Cooperativa, -en el cas de resultar adjudicataris d'un habitatge- les quals formalitzaran l'escriptura d'adjudicació de l'habitatge i cessió de la quota corresponent del dret de superfície. No s'acceptarà cap canvi de titularitat (afegir o canviar noms) una vegada presentada la petició.

5. Període d'inscripció per participar en el procediment de selecció de socis cooperativistes

- Del 12 d'abril al 2 de juny de 2023 (ambdós inclosos) la Cooperativa atindrà els interessats a les oficines d'OLH ubicades al Centre Miquel Martí i Pol, av. Barcelona, 83-85, de forma presencial, mitjançant atenció telefònica al 93 601 10 80 o per correu electrònic a l'adreça

comercial@ghs.cat, en horari de dilluns a divendres de 10 a 14 h i de 16 a 19.30 h, a excepció de divendres tarda, que serà de 16 a 18.30 h.

Les persones que hagin aportat per a la inscripció al sorteig la sol·licitud d'inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Sant Joan Despí, podran aportar la resolució d'inscripció favorable en el citat registre, fins el 22/6/2023 (inclòs).

Terminis per a la publicació de les llistes de persones inscrites per participar en el sorteig:

- El dia **9/6/2023**, publicació de les llistes provisionals de persones inscrites.
Des del dia 9/6/2023 al 23/6/2023 (ambdós inclosos) es podran presentar alegacions, a la Cooperativa.
- El dia **30/6/2023**, publicació de les llistes definitives de persones inscrites.
- Sorteig el dia **5/7/2023** a les 19 hores, a la Sala d'Actes de la Biblioteca Miquel Martí i Pol, av. Barcelona, 83-85, de Sant Joan Despí.
Tant les llistes provisionals com les definitives, es publicaran en el taulell d'anuncis d'ADSA i en la web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

6. Forma de pagament dels habitatges:

- Aportació al capital social de la Cooperativa 200,00 €.
- Fons de reserva cooperatiu: 2% sobre el preu de l'habitatge i annexos vinculats.
- Quota d'ingrés a la fase: 1.000,00 €.
- Signatura contracte d'incorporació a la Cooperativa i adjudicació provisional de l'habitatge: 10% del preu + IVA.
- Temps obra: 10% del preu + IVA (pagaments trimestrals a l'últim dia del trimestre).
- Atorgament escriptura pública i lliurament habitatge: 80% del preu + IVA.

7. Sistema de selecció de socis cooperativistes

La selecció i posterior incorporació com a socis a la Cooperativa seguirà el procediment següent:

El sorteig de les persones adjudicatàries, entre els relacionats a les llistes definitives, es farà, amb convocatòria prèvia, de forma pública i davant de notari, per determinar l'ordre de preferència per escollir habitatge.

Se sortejarà en primer lloc -si hi ha demandes- els habitatges reservats per a persones amb discapacitat i necessitat d'habitatge adaptat, i a continuació els del contingent general. Si hi ha menys demandes que habitatges reservats per al contingent especial, l'excedent d'habitatges s'incorporarà al sorteig d'habitatges destinats al contingent general.

Es farà, en primer lloc, el sorteig dels habitatges destinats al contingent especial i s'extrauran tots els números de les persones inscrites en la llista definitiva reservada a aquest contingent. L'ordre d'extracció resultant d'aquest sorteig determinarà l'ordre de preferència per formar part de la Cooperativa i posteriorment, en aquell ordre, escollir l'habitatge.

Es farà, en segon lloc, el sorteig per als habitatges destinats al contingent general i s'extrauran tots els números de les persones inscrites en la llista definitiva reservada a aquest contingent.

Una vegada adjudicats tots els habitatges destinats al contingent especial i/o general, seguint l'ordre resultant, del respectiu sorteig, les eventuals baixes es cobriran seguint l'ordre de preferència determinat per a cada contingent.

Les places d'aparcament i traster seran assignats per la Cooperativa a cada habitatge seguint els criteris definits per la direcció facultativa.

Exhaurida les llistes resultant del sorteig, en el seu cas, la Cooperativa ho comunicarà a ADSA perquè lliuri una nova llista d'interessats ordenat per data d'antiguitat d'inscripció en el Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit en el municipi de Sant Joan Despí. Si transcorregut un termini de dos mesos ADSA no lliurés la nova llista d'interessats a la Cooperativa, aquesta restarà facultada per adjudicar els habitatges a qualsevol persona que compleixi els

requisits d'accés a un habitatge amb protecció oficial en règim general, sense necessitat de fer un nou sorteig.

Les persones que hagin resultat adjudicatàries en el sorteig, no tindran cap dret com a adjudicatàries fins que es comprovi que les dades recollides a la seva sol·licitud són certes i que compleixen els requisits per accedir a un habitatge amb protecció oficial de la tipologia corresponent i els restants requisits establerts en aquestes bases.

La Cooperativa convocarà les persones, seguint el rigorós ordre establert en el sorteig, per a l'elecció d'habitatge i signatura del contracte d'inscripció com a soci de la Cooperativa i d'adjudicació provisional de l'habitatge sobre plànol.

Aproximadament 6 mesos abans de la finalització de les obres de construcció de l'edifici, la Cooperativa convocarà els adjudicataris per signar el contracte d'adjudicació definitiva de l'habitatge respectiu, en el qual s'indicarà la plaça d'aparcament i traster vinculat. En aquell moment els adjudicataris hauran d'aportar la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques corresponent al darrer exercici del qual hagi finalitzat el període de presentació, certificat conforme no tenen deutes i estan al corrent de les seves obligacions fiscals amb l'Ajuntament de Sant Joan Despí i la resolució favorable vigent d'inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Sant Joan Despí.

8. Condicions de la venda de la propietat superficiària

- A. La Cooperativa haurà d'incorporar expressament als contractes públics i privats signats amb els socis cooperativistes les condicions indicades al Plec de clàusules administratives particulars que van regir el procés de constitució del dret de superfície adjudicat a la Cooperativa. A continuació es relacionen a títol enunciatiu, no exhaustiu, algunes de les condicions que hauran de constar expressament en els contractes d'adjudicació als cooperativistes:
- Els contractes de transmissió que en relació amb els habitatges, concerta la Cooperativa amb els adjudicataris, no seran font d'obligacions per a l'Ajuntament, i haurà de figurar, com a clàusula expressa, que les persones adjudicatàries no adquireixen drets de cap mena davant de l'Ajuntament, excepte aquells dimanants de la subrogació dels drets com a titulars dels drets de superfície en adquirir el domini dels habitatges. Hi constarà també expressament que els drets dels adjudicataris, s'extingiran automàticament per venciment del seu termini.
 - Els contractes públics i privats atorgats per la Cooperativa per la cessió de la propietat superficiària dels habitatges a favor dels cooperativistes hauran de recollir expressament els drets de tempteig i retracte recollits al Plec de clàusules administratives particulars que van regir el procés d'adjudicació del dret de superfície i que ha estat adjudicat a la Cooperativa.

B. La Cooperativa resoldrà l'adjudicació provisional o definitiva de l'habitatge, perdent el cooperativista corresponent els seus drets en els supòsits següents:

- La falsificació de les dades que recull la documentació o l'incompliment d'alguna de les condicions que estableixen aquestes bases donarà lloc a l'exclusió en la selecció i/o sorteig, o l'anul·lació de l'adjudicació amb la pèrdua d'allò adjudicat
 - L'incompliment inicial o sobrevingut dels requisits per accedir a un habitatge amb protecció oficial en règim general.
 - La falta de pagament del preu estipulat, en els terminis previstos, ja sigui per manca de recursos propis o per impossibilitat d'obtenir finançament d'un tercer a aquest efecte, l'incompliment de les obligacions assumides en virtut dels contractes d'adjudicació signats entre les parts, o la incompareixença sense causa justificada a la signatura dels contractes d'adjudicació o a l'atorgament de l'escriptura pública de transmissió, en el termini atorgat o l'incompliment dels Estatuts de la cooperativa.
- En tots els supòsits expressats la Cooperativa podrà instar, la resolució dels contractes d'adjudicació de l'habitatge i els seus annexos, aplicant una penalització del 30% de les quantitats lliurades a compte del preu estipulat i, en el seu cas, la pèrdua de la condició de soci de la Cooperativa prèvia tramitació de l'expedient adient de conformitat amb el que preveuen els estatuts socials, restant la cooperativa facultada per disposar lliurement de l'habitatge a fi d'adjudicar-lo novament seguint l'ordre previst resultant del sorteig celebrat.

C. Cap persona podrà figurar en més d'una sol·licitud. En aquest cas, s'anul·laran totes les sol·licituds formulades per aquesta.

D. Els adjudicataris seran els que constaran com a titulars de l'habitatge en els contractes públics i privats a formalitzar amb la Cooperativa.

E. Les persones o unitats de convivència que siguin o hagin estat beneficiàries d'habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer, podran participar a la promoció transcorregut un període mínim de tres (3) anys des de l'adjudicació de l'habitatge de lloguer.

F. Aquelles persones sol·licitants que accedeixin als habitatges els hauran de destinar a domicili habitual i permanent, que ocuparan la totalitat de persones incloses a la sol·licitud, en el termini màxim de tres mesos des de la signatura de l'escriptura de compravenda.

9. Interpretació de les bases

El Consell d'Administració d'ADSA resoldrà els dubtes d'interpretació que puguin sorgir a l'aplicació d'aquestes bases, referides exclusivament al procediment d'admissió de sol·licituds i per determinar l'ordre de preferència per a la incorporació a la Cooperativa.

Sant Joan Despí, 22 març de 2023