

BASES GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER DE PROMOCIÓN MUNICIPAL



1. OBJETO

Mediante las presentes bases generales, se pretende obtener una lista de reserva para llevar a cabo el procedimiento de adjudicación de las viviendas de alquiler con protección oficial de Sant Joan Despí, en el caso de que algunas de estas queden disponibles, de las diferentes promociones siguientes:

- Promoción inmobiliaria de la AVENIDA DE LA GENERALITAT N.º 20, 08970, de Sant Joan Despí, de 44 viviendas.
- Promoción inmobiliaria de la RAMBLA JOSEP MARIA JUJOL, N.º 1-3, 08970, de Sant Joan Despí, de 45 viviendas, dos de los cuales son adaptadas.
- Promoción inmobiliaria de la AVENIDA DE LA GENERALITAT N.º 2A, 08970, de Sant Joan Despí, de 48 viviendas, dos de los cuales son adaptadas de la fase 1.

2. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

El arrendamiento se regirá según lo que dispone la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, del Plan para el derecho a la vivienda y el Decreto 75/2014, de 27 de mayo.

Las viviendas objeto de adjudicación tienen las características descritas a continuación:

Promoción Inmobiliaria	Decreto	Expediente	Nº. viviendas		Nº. dormitorios	Parking	Trastero
Avinguda de la Generalitat nº 2A	75/2014, de 27 de mayo	08-B-0039-18	Fase 1 (Resolución GAH/2908/201, de 11 de diciembre)	41 (2 adaptadas)	2 y 3	Opcional	Opcional
			Fase 2	7			
Rambla Josep Maria Jujol nº 1-3	244/2005, de 8 de noviembre	08-B-0082-06	45 (2 adaptadas)		1	Incluido	Incluido
Avinguda de la Generalitat nº 20	244/2005, de 8 de noviembre	08-B-0116-08	44		1 y 2	Incluido	Incluido

3. PRECIO

El precio del alquiler será el que resulte en el momento de la adjudicación, tomando como base el módulo del precio aplicable por la Generalitat de Cataluña para el área geográfica correspondiente al municipio de Sant Joan Despí.

4. VIGENCIA DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento tendrá la vigencia que establezca la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos vigente.

5. PETICIONES

Las peticiones se realizarán mediante el modelo anexo 1, en el que incluirá la solicitud y la declaración responsable conforme cumple con los requisitos recogidos en su punto 8, que se tendrán que justificar documentalmente en el momento de la petición, así como también en el supuesto de adjudicación, actualizando la documentación al correspondiente ejercicio fiscal.

En la solicitud se detallarán las personas que vayan a residir en la vivienda, los integrantes de la cual no podrán figurar en más de una petición. Estas personas serán las que formalizarán el contrato de alquiler.

6. REQUISITOS INDISPENSABLES PARA ACCEDER A LAS VIVIENDAS

Las viviendas se adjudicarán por sorteo entre todas las peticiones que reúnan los requisitos que se especifican a continuación:

6.1 Edad

Tener más de 18 años, y plena capacidad legal para contratar.

6.2 Registro de solicitantes de Cataluña

Estar inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña.

6.3 Residencia en Sant Joan Despí

Residencia, continúa o discontinua, acreditada mediante volante de empadronamiento y convivencia histórico en Sant Joan Despí, con antigüedad mínima de tres años. En el supuesto de dos personas será suficiente que lo cumpla uno de los solicitantes.

6.4 Propiedad

No ser titular de pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre ninguna vivienda o cualquier otro tipo de inmueble, a excepción de los casos siguientes:

- Las personas que hayan perdido el uso de su vivienda a consecuencia de una separación matrimonial legal o de hecho, o divorcio, pero con sentencia judicial en cualquier caso.
- En caso de personas mayores de 65 años o personas con movilidad reducida que no puedan adaptar su vivienda, de serlo de una vivienda no accesible en Sant Joan Despí, antes de la formalización del contrato, tendrá que ceder la gestión de esta vivienda a la bolsa de vivienda de la OLH de Sant Joan Despí, por un periodo de tiempo igual al de la vigencia del contrato de arrendamiento de la vivienda adjudicada y sus prórrogas, en caso de que se produzcan. El importe máximo de la renta mensual de la vivienda cedida a la OLH no podrá superar el índice de referencia vigente.

En todo caso, el valor catastral de la vivienda en propiedad no tiene que ser superior al 40% del precio de la vivienda que se quiere alquilar.

Este valor se elevará hasta el 60%, en los siguientes supuestos: personas de más de 65 años, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, familias numerosas, familias monoparentales con hijos, personas dependientes, o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo y personas separadas o divorciadas al corriente del pago de las pensiones por alimentos y compensatorias.

Este valor se determinará de acuerdo con la normativa del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, siempre y cuando sea de aplicación a la promoción concreta el Decreto 244/2005; en caso contrario, no se tendrá como referencia la normativa del impuesto mencionado.

6.5 Vivienda no accesible

Se considera no accesible aquella vivienda a la cual los solicitantes tengan la imposibilidad de acceder, así como la imposibilidad de utilizar de manera autónoma los espacios que lo constituyen, a causa de tener movilidad reducida reconocida de conformidad con lo establecido en la normativa legal vigente.

Quedarán excluidas de esta convocatoria las personas que tengan como residencia habitual, una planta baja o cualquier otra vivienda que esté situada en un edificio con ascensor o con la posibilidad de instalarlo, excepto acreditación mediante certificado de los Servicios Técnicos de que la vivienda no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad o accesibilidad.

6.6 Ingresos anuales de la unidad de convivencia

Ingresos anuales mínimos de la unidad de convivencia: 15.000 €

Ingresos anuales máximos de la unidad de convivencia para las promociones inmobiliarias de Avenida de la Generalitat n.º 20, Rambla Josep Maria Jujol n.º 1-3 y de Avenida de la Generalitat n.º 2A (Fase 2): 4,5 veces el IPREM.

1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 miembros o más
50.400,00 €	51.958,76 €	54.193,54 €	57.272,72 €	60.722,89 €

Ingresos anuales máximos de la unidad de convivencia para la promoción inmobiliaria de Avenida de la Generalitat n.º 2A (Fase 1, Resolución GAH/2908/201, de 11 de diciembre): 3,5 veces la IRSC.

1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros o más
42.325,87 €	43.634,92 €	45.511,69 €	47.028,75 €

Para determinar el importe de los ingresos mínimos y máximos se sumarán los importes de las casillas de la renta base imponible general + base imponible del ahorro.

6.7 Unidad de convivencia:

Para acceder a una vivienda de un dormitorio, la unidad de convivencia será de una a dos personas, como máximo, de forma habitual y permanente.

Para acceder a una vivienda de dos dormitorios, la unidad de convivencia será de una a cuatro personas, como máximo, forma habitual y permanente.

Para acceder a una vivienda de tres dormitorios, la unidad de convivencia será de tres a seis personas, como máximo, forma habitual y permanente.

6.8 Vivienda accesible o adaptada

En caso de que, el solicitante participe en el sorteo de alguna vivienda adaptada de las promociones inmobiliarias mencionadas en su punto 1, la cual sea adaptada a personas con discapacidad con necesidad de vivienda adaptada, será requisito indispensable la aportación de la documentación acreditativa de la necesidad de acceder este tipo de vivienda.

7. TRIBUTOS

Tendrá que estar al día en el pago de los tributos y/o cualquier otra deuda municipal del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en el momento de la adjudicación.

8. DOCUMENTACIÓN

Se tendrá que presentar la siguiente documentación dependiendo de las diferentes situaciones:

1. Personas empadronadas e inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí:

- Resolución vigente de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí.

2. Personas empadronadas sin inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí:

- Solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí.
- DNI/NIE de los miembros de la unidad de convivencia.
- Justificación de los ingresos de la unidad de convivencia:

- En caso de hacer la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas, habrá que presentar la correspondiente de 2023, de todos los miembros que figuren en la solicitud, donde aparezca el comprobante de presentación física o telemática de la Delegación de Hacienda o bien de la entidad bancaria correspondiente.

- En caso de no haber hecho la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas de 2023, se presentará: certificado de altas y bajas de la Seguridad Social (informe de vida laboral) y certificados de los centros de trabajo y/o INEM sobre la totalidad de los ingresos percibidos durante el año 2023.

- En el caso de personas pensionistas, certificado acreditativo de pensiones del año 2023 o certificado negativo, en su caso.

- Libro de familia, si procede.
- Certificado de discapacidad, si procede.
- Certificado de familia numerosa o monoparental, si procede.
- Sentencia de divorcio o separación, en caso de matrimonio, y en caso de parejas con hijos menores en común, la sentencia judicial que se pronuncie sobre el régimen de guarda y custodia de los hijos, si procede.
- En caso de ser propietario de una vivienda no accesible, fotocopia de la escritura de la vivienda, los últimos recibos de los impuestos municipales y el último recibo de la comunidad de propietarios.
- Certificado acreditativo de la necesidad de vivienda adaptada.

3. Personas empadronadas de forma discontinua en Sant Joan Despí:

- Resolución vigente de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña o solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña presentada y registrada por su Ayuntamiento.
- DNI/NIE de los miembros de la unidad de convivencia.
- Justificación de los ingresos de la unidad de convivencia:

- En caso de hacer la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas, habrá que presentar la correspondiente a 2023, de todos los miembros que figuren en la solicitud, donde aparezca el comprobante de presentación física o telemática de la Delegación de Hacienda o bien de la entidad bancaria correspondiente.

- En caso de no haber hecho la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas en 2023, se presentará: certificado de altas y bajas de la Seguridad Social (informe de vida laboral) y certificados de los centros de trabajo y/o INEM sobre la totalidad de los ingresos percibidos durante el año 2023.
- En el caso de personas pensionistas, certificado acreditativo de pensiones del año 2023 o certificado negativo, en su caso.

- Libro de familia, si procede.
- Certificado de discapacidad, si procede.
- Certificado de familia numerosa o monoparental, si procede.
- Sentencia de divorcio o separación, en caso de matrimonio, y en caso de parejas con hijos menores en común, la sentencia judicial que se pronuncie sobre el régimen de guarda y custodia de los hijos, si procede.
- En caso de ser propietario de una vivienda no accesible, fotocopia de la escritura de la vivienda, los últimos recibos de los impuestos municipales y el último recibo de la comunidad de propietarios.
- Certificado acreditativo de la necesidad de vivienda adaptada.

9. INFORMACIÓN PÚBLICA

Se dará publicidad a estas bases en el Boletín Municipal, en la Oficina Local de Vivienda y en la página web del Ayuntamiento.

Las bases estarán a disposición de las personas interesadas en la Oficina Local de Vivienda situadas en el centro Miquel Martí i Pol en Avda. Barcelona, 83-85, planta 1, sala 12 de Sant Joan Despí, y en la web del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

10. PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PETICIONES

Las peticiones se podrán presentar desde el día 13 al 31 de mayo de 2024, en la Oficina Local de Vivienda, situada en las oficinas de ADSA en Avda. Barcelona, 83-85, planta 1, sala 12 de Sant Joan Despí en el siguiente horario: lunes de 10 a 13.30 horas y de 15.30 a 18.30 horas, miércoles de 15.30 a 18.30 horas y jueves de 10 a 13.30 horas.

Las listas provisionales de las personas que tienen derecho a participar se publicarán el día 17 de junio del 2024 en la página web del Ayuntamiento de Sant Joan Despí (<https://sjdespi.cat/la-ciutat-temes/habitatge-i-aparcaments-adsa/habitatge-public>) y en el tablón de anuncios de ADSA.

Contra la relación provisional de las personas con derecho a participar en el proceso de selección, los interesados podrán presentar alegaciones ante ADSA dentro del plazo de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente a la publicación en la página web del Ayuntamiento de Sant Joan Despí de la relación provisional de las personas con derecho a participar.

Transcurrido este plazo, las listas definitivas de las personas con derecho a participar se publicarán el día 5 de julio de 2024 en la página web del Ayuntamiento de Sant Joan Despí y en el tablón de anuncios de ADSA.

11. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación se hará mediante sorteo público y ante notario, entre todas las inscripciones que resulten admitidas de forma definitiva, con convocatoria previa. A cada solicitante admitido se le asignará, de forma aleatoria, un número de participación para el sorteo, del número 1 hasta el final.

La vigencia de la lista de reserva será de dos años desde fecha de sorteo, que servirá para adjudicar viviendas que queden libres.

Las personas que hayan resultado adjudicatarias serán convocadas mediante notificación electrónica a la dirección indicada en la solicitud siguiendo el riguroso orden establecido en el sorteo.

Los adjudicatarios serán los que constarán como titulares de la vivienda en los contratos a formalizar.

La adjudicación de la vivienda quedará supeditada al cumplimiento de todos los requisitos establecidos en las bases, así como también al cumplimiento de los requisitos económicos no superando los ingresos indicados anteriormente con la acreditación del correspondiente ejercicio fiscal.

El incumplimiento de los requisitos de la convocatoria supondrá la pérdida de la condición de adjudicatario y la consecuente pérdida del derecho a acceder a la vivienda a la cual había sido seleccionado.

12. ADJUDICACIÓN

La adjudicación definitiva la hará el Consejo de Administración de ADSA, y no será impugnable excepto por razones de falsedad de los requisitos exigidos para participar en la adjudicación, debidamente acreditadas.

13. CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN

Se tendrán que respetar las siguientes condiciones:

1. Aquellas personas solicitantes que accedan a las viviendas las tendrán que destinar a domicilio habitual y permanente, que ocuparán la totalidad de personas incluidas en la solicitud, en el plazo máximo de tres meses desde la firma del contrato de alquiler. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la rescisión del contrato, siendo todos los gastos a cargo de la persona adjudicataria.
2. El adjudicatario está obligado a pagar, mediante domiciliación bancaria, el importe del recibo del alquiler, este se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice nacional del sistema de ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMO. Así mismo, la cuota complementaria para gastos de administración y mantenimiento, también revisable anualmente en relación con el coste del servicio, correrán íntegramente a cargo del adjudicatario, y serán incluidos en el recibo mensual (en la parte correspondiente al coeficiente que corresponda a la vivienda). La cuota de administración y mantenimiento está compuesta por el servicio de mantenimiento del ascensor, el seguro del continente del edificio, la limpieza de la escalera y zona comunitaria, electricidad, agua, etc., así como una cantidad en concepto de gestión, mantenimiento, impuestos y tasas municipales.
3. ADSA quedará facultada para aplicar los mecanismos de control y rescate de la vivienda en caso de incumplimiento de las condiciones establecidas en estas bases, imputando, si se da la situación, los posibles gastos de los costes ocasionados a la persona o personas adjudicatarias inicialmente.
4. Todos los adjudicatarios están obligados a contratar los suministros de agua y electricidad con las correspondientes compañías suministradoras, siendo a su cargo los gastos de la contratación, así como los consumos posteriores.
5. La vivienda tendrá que mantenerse en perfecto estado de mantenimiento y limpieza.
6. El deterioro de todo bien que requiera un mantenimiento periódico no podrá ser imputado al paso del tiempo. De forma que, el arrendatario tiene que encargarse de mantener de manera correcta los electrodomésticos de la vivienda llevando a cabo todas aquellas prácticas necesarias.
7. La vivienda está equipada con calentador de ACS, vitrocerámica, horno y campana, posteriormente, el adjudicatario se hará cargo de las reparaciones derivadas de su uso o de su reposición en caso necesario.
8. Las pequeñas reparaciones causadas por el propio desgaste del uso ordinario del arrendatario y aquellas que deriven del uso negligente, son a cargo de éste.
9. Será responsabilidad del arrendatario la contratación de una póliza de seguro del contenido de la vivienda y de responsabilidad civil, ya que, en caso de cualquier siniestro generado al inmueble, ADSA no será responsable.

14. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

Las personas adjudicatarias estarán obligadas a la formalización del contrato de alquiler el día, hora y lugar que determine ADSA.

En el supuesto de que cualquiera de las personas adjudicatarias no quisiera formalizar el contrato, ni efectuar los pagos previstos en los plazos indicados, se entenderá que renuncia a la adjudicación, traspasando sus derechos, por riguroso orden de salida del sorteo, a la primera persona adjudicataria en reserva y sucesivamente al siguiente, hasta formalizar los contratos.

A excepción del apartado anterior, si el adjudicatario de la vivienda no corresponde al número de la unidad de convivencia que se especifica en el punto 6.7 de estas bases, su posición en la lista definitiva se mantendrá para futuras adjudicaciones siendo de aplicación las presentes bases.

De no reunir las condiciones establecidas y/o las de adjudicación quedará sin efecto la adjudicación de la vivienda.

Se podrán modificar los miembros de la unidad de convivencia en el momento de la adjudicación en los supuestos siguientes: en caso de defunción de uno de los adjudicatarios, separación o divorcio legal, acreditación de matrimonio, unión estable o pareja de hecho inscrita, aumento de la unidad familiar con la acreditación oportuna siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos en las bases.

En el momento de la formalización del contrato de alquiler, se depositará el importe de una mensualidad de alquiler libre de gastos, en concepto de fianza y se constituirá el compromiso del Avalloquer.

15. PAGO DE LOS RECIBOS DE ALQUILER

Los recibos de alquiler, más todos los gastos de gestión y mantenimiento se abonarán mensualmente, mediante recibo domiciliado en la cuenta bancaria del adjudicatario.

16. SANCIONES

La falta de formalización o renuncia del contrato de alquiler por parte de las personas adjudicatarias dará lugar a la exclusión del Registro de Solicitantes de Sant Joan Despí durante un periodo de 5 años.

17. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

La falsificación de los datos recogidos en la documentación o incumplimiento de

alguna de las condiciones establecidas en las bases, dará lugar a la exclusión en la selección y/o sorteo, o a la anulación de la adjudicación, con la pérdida de lo adjudicado y de la fianza provisional.

La adjudicación o el contrato de alquiler otorgado se resolverá a instancia de ADSA y la persona o personas adjudicatarias perderían todos sus derechos en los supuestos siguientes:

- a) La falta de pago de la renta o, si procede, de cualquier de las cantidades el pago de las cuales haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) El subarrendamiento total o parcial de la vivienda o la cesión sin consentimiento expreso e escrito de ADSA que autorice.
- d) La realización de daños en la finca o de obras no consentidas por ADSA.
- e) Destinar la vivienda a actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) No destinar la vivienda de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.
- g) La inobservancia por parte del arrendatario de su obligación de mantener en perfecto estado de mantenimiento y de habitabilidad y salubridad la vivienda adjudicada.
- h) Cualquier otro motivo que se establezca al contrato de arrendamiento, en las bases de adjudicación y en la Ley 29/1994, de Arrendamiento Urbanos.

18. INTERPRETACIÓN DE LAS BASES

La interpretación de las bases se llevará a cabo por el Consejo de administración de ADSA, que igualmente resolverá las dudas que se presenten.

Sant Joan Despí, 29 de abril de 2024