

# BASES GENERALS PER L'ADJUDICACIÓ DE VUIT HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM CONCERTAT DE VENDA



## 1. OBJECTE

Les presents bases tenen com a finalitat l'adjudicació de **8 habitatges de venda**, de DOS i TRES dormitoris, amb places d'aparcament i trasters vinculats, de protecció oficial de **règim concertat** a construir en la parcel·la P1B, carrer Josefa Romeu Grau núm. 4 de Sant Joan Despi, propietat de Mima Industrial Llobregat, S.L. (B-08196016).

Aquesta promoció disposa de Qualificació Provisional d'Habitatges de Protecció Oficial en règim concertat amb número d'expedient **08-B-0058-24**.

El règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, segons la seva qualificació provisional "és vigent mentre el planejament urbanístic reservi el sòl a l'ús d'habitatge de protecció pública (art. 79.1.a de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, modificada per Decret Llei 17/19, de 30 de desembre). Aquests habitatges no poden ser objecte de desqualificació (art. 79.3 de la Llei 18/2007)".

## 2. CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE, PLAÇA D'APARCAMENT, TRASTER I PREUS

Pis Porta	Habitatge Sup. Util	Habitatge superfície computable	Espais exteriors (m²)*5	Garatge		Traster		Preu	IVA
				m²	Núm.	m²	Núm.		
1-6	61,16	67,28	12,35	31,11	67	6,29	44	239.521,99 €	10%
1-7	72,27	79,50	21,64	27,93	14	6,04	3	275.902,36 €	10%
2-6	61,16	67,28	12,35	31,36	68	6,04	45	239.221,83 €	10%
2-7	72,27	79,50	21,64	28,38	13	6,3	2	276.214,53 €	10%
3-6	61,16	67,28	12,35	31,93	55	8,18	26	241.575,14 €	10%
3-7	72,27	79,50	21,64	28,38	56	6,3	27	276.214,53 €	10%
4-6	61,16	67,28	12,35	25,69	43	4,43	47	237.288,75 €	10%
4-7	72,27	79,50	21,64	27,93	57	6,04	28	275.902,36 €	10%

\* Les dades indicades són respecte a la qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial. En tot cas, caldrà estar a allò que disposi la qualificació definitiva.

### 3. FORMA DE PAGAMENT

- Formalització del contracte de compravenda en un termini màxim d'UN MES des de la celebració del sorteig: bestreta del 10% del preu total + l'IVA corresponent.
- Transcorregut el termini de 6 (SIS) mesos a comptar des de la formalització del contracte de compravenda: bestreta del 10% del preu total + l'IVA corresponent.
- Formalització de l'escriptura de compravenda: pagament del 80% del preu total + l'IVA corresponent.

Constituirà requisit essencial i previ a l'atorgament de l'escriptura pública haver satisfet íntegrament el 20% del preu total, així com l'IVA corresponent.

L'obtenció del finançament, si s'escau, per al pagament del 80% del preu restant serà a càrrec de l'adjudicatari.

### 4. PETICIONS

Les sol·licituds es realitzaran mitjançant el **model annex 1**, que inclourà la sol·licitud i la declaració responsable conforme compleix amb els requisits recollits al punt 5, que s'hauran de justificar documentalment en el moment de la petició, així com també en el supòsit d'adjudicació, actualitzant la documentació al corresponent exercici fiscal.

En la sol·licitud es detallaran les persones que vagin a residir en l'habitatge, els integrants de la qual no podran figurar en més d'una petició. Aquestes persones seran les que formalitzaran el contracte de compravenda.

### 5. REQUISITS INDISPENSABLES PER ACCEDIR A L'HABITATGE

#### 5.1. Edat

Tenir més de 18 anys, i plena capacitat d'obrar i jurídica per a contractar.

#### 5.2. Registre de sol·licitants de Catalunya

Estar inscrits amb resolució favorable en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Joan Despí amb **anterioritat a la data de publicació de l'inici de procediment de la promoció** en la pàgina web del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya (<https://www.registresollicitants.cat/registre/>).

#### 5.3. Residència en Sant Joan Despí

Residència **CONTÍNUA**, amb antiguitat mínima de **5 anys**, acreditada mitjançant volant d'empadronament i convivència històric a Sant Joan Despí, amb anterioritat a la data de publicació de l'inici de procediment de la promoció en la pàgina web del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya.

#### 5.4. Tributs

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

#### 5.5. Lloguer HPO

Les persones o unitats de convivència que siguin o hagin estat beneficiàries d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer, podran participar en la promoció transcorregut un període mínim de **3 anys** a comptar des de l'adjudicació de l'habitatge de lloguer, i que aquest termini s'hagi complert amb anterioritat a la data de publicació de l'inici de procediment de la promoció en la pàgina web del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya.

#### 5.6. Propietat

El sol·licitant, o qualsevol membre de la unitat de convivència **NO PODRÀ SER:**

- Titular del ple domini (és a dir, tenir la propietat i l'usdefruit) o d'un dret real d'ús o gaudi sobre un habitatge subjecte a protecció pública.
- Titular del ple domini (és a dir, tenir la propietat i l'usdefruit) d'un

habitatge lliure, excepte que se li hagi privat del seu ús per causes no imputables a la persona.

En tot cas, el valor cadastral de l'habitatge en propietat, no ha de ser superior al 40% del preu de l'habitatge que es vol comprar.

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 les tinguin al seu càrrec, i persones separades o divorciades al corrent del pagament de les pensions per aliments i compensatòries, si s'escau.

No obstant, s'entén que no es disposa d'habitatge adequat o que aquest no es troba a disposició del sol·licitant, d'acord amb la normativa legal vigent:

- Els habitatges ubicats en un edifici que no compleixi les determinacions relatives a accessos i aparells elevadors, contingudes en la normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que no resulti possible un ajust raonable i que algun membre de la unitat de convivència acrediti la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.

En aquest supòsit, per tal d'evitar que les persones sol·licitants que hagin resultat adjudicatàries d'un habitatge protegit puguin gaudir simultàniament de dos habitatges, han d'acreditar la transmissió de l'habitatge anterior per poder obtenir el corresponent visat, o bé, poden posar-lo a disposició d'ADSA, per al seu lloguer o venda a tercers, en condicions d'habitatge amb protecció oficial.

El preu o renda de l'habitatge posat a disposició d'ADSA es lliurarà al titular de l'habitatge, deduïdes les despeses de gestió ocasionades.

#### 5.7. Ingressos anuals de la unitat de convivència

Per poder participar en aquesta promoció, serà requisit indispensable:

- a) Tenir uns ingressos anuals **mínims** del còmput total de la unitat de convivència de: **25.000€**.
- b) No superar els ingressos anuals **màxims** del còmput total de la unitat de convivència de: 6,50 vegades l'IRCS, segons Decret 75/2014, de 27 de maig.

1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
83.392,23€	85.971,37€	89.669,06€	92.658,03€

\* La taula d'ingressos de referència per accedir a un habitatge protegit serà actualitzada en el moment de la formalització del contracte.

### 6. DOCUMENTACIÓ

Juntament amb la **sol·licitud**, també s'haurà de presentar la següent documentació:

- Resolució vigent d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Joan Despí.
- En cas de fer la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques, caldrà presentar la corresponent a l'any 2024, juntament amb la declaració responsable conforme continuaran reunint els requisits econòmics a l'any 2025, 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 2024, es presentarà: certificat d'altres i baixes de la Seguretat Social (informe de vida laboral) i certificats dels centres de treball i/o INEM sobre la totalitat dels ingressos percebuts durant l'any 2024, o bé o certificat d'imputacions de l'Agència Tributària de l'any 2024.

- En el cas de persones pensionistes, certificat acreditatiu de pensions de l'any 2024; o certificat negatiu, si és el cas.

- En cas de ser propietari d'un habitatge no accessible: informe tècnic que acrediti que no és possible realitzar un ajust raonable, i acreditació de la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.

## 7. INFORMACIÓ PÚBLICA

Es farà publicitat d'aquestes bases en el Butlletí Municipal, a l'Oficina Local d'Habitatge (centre Miquel Martí i Pol en Av. Barcelona, 83-85, planta 1, sala 12 de Sant Joan Despí), a la pàgina web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí i d'ADSA (<https://ad-sa.com/promocio/>).

## 8. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE PETICIONS

El procediment de participació i d'adjudicació dels habitatges s'entendrà iniciat el dia hàbil següent a la data de publicació de la resolució de l'inici del procediment d'adjudicacions dels habitatges a la pàgina web del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya (<https://www.registresollicitants.cat/registre/>), i finalitzarà a les 23:59 hores del dia natural vint-i-unè (21) a comptar de l'endemà de la publicació de l'anunci.

Les peticions es podran presentar a l'Oficina Local d'Habitatge, situada a les oficines d'ADSA en Av. Barcelona, 83-85, planta 1, sala 12 de Sant Joan Despí en el següent horari: dilluns de 10 a 13.30 hores i de 15.30 a 18.30 hores, dimecres de 15.30 a 18.30 hores i dijous de 10 a 13.30 hores; o de forma telemàtica mitjançant l'accés que s'habilitarà a la pàgina web d'ADSA.

## 9. PUBLICACIÓ DE LLISTES PROVISIONALS I DEFINITIVES

Revisades les sol·licituds i documentació presentada es publicarà el llistat provisional de les persones admeses amb dret a participar en el procés de selecció d'adjudicatària.

Contra la relació provisional els interessats podran presentar alegacions davant d'ADSA dins del termini de deu (10) dies hàbils comptats a partir de l'endemà de la publicació de la relació provisional de les persones amb dret a participar.

Transcorregut aquest termini, les llistes definitives de les persones amb dret a participar es publicaran a la pàgina web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí (<https://sjdespi.cat/la-ciutat-temes/habitatge-i-aparcaments-adsa/habitatge-public>) i en el taulell d'anuncis i pàgina web d'ADSA.

## 10. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació es farà mitjançant sorteig públic i davant de notari, entre totes les inscripcions que resultin admeses de forma definitiva, amb convocatòria prèvia. A cada sol·licitant admès se li assignarà, de forma aleatòria, un número de participació per al sorteig, del número 1 fins al final.

Les persones que hagin resultat adjudicatàries seran convocades per Mima Industrial Llobregat, S.L. mitjançant notificació electrònica a l'adreça indicada en la sol·licitud seguint el rigorós ordre establert al sorteig.

Els adjudicataris seran els que constaran com a titulars de l'habitatge en els contractes a formalitzar.

L'adjudicació de l'habitatge i el corresponent visat del contracte, quedarà supeditada al compliment de tots els requisits establerts a les bases, així com també al compliment dels requisits econòmics no superant els ingressos indicats anteriorment amb l'acreditació del corresponent exercici fiscal.

L'incompliment dels requisits de la convocatòria, suposarà la pèrdua de la condició d'adjudicatari i la conseqüent pèrdua del dret a accedir a l'habitatge per al qual ha resultat seleccionat.

## 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 participar en l'adjudicació, degudament acreditades.

## 12. CONDICIONS D'ADJUDICACIÓ

S'hauran de respectar les següents condicions:

1. Aquelles persones sol·licitants que accedeixin a l'habitatge els hauran de destinar a domicili habitual i permanent, que ocuparà la totalitat de persones incloses en la sol·licitud, en el termini màxim de **3 mesos** des de la signatura de l'escriptura de compravenda.
2. Els adjudicataris seran els que constaran com a titulars de l'habitatge en els contractes a formalitzar.
3. L'adjudicació de l'habitatge quedarà supeditada al compliment dels límits d'ingressos de la unitat familiar i de tota la resta de requisits d'aquestes bases, acreditats en el moment de l'elecció de l'habitatge.
4. L'adjudicació s'efectuarà amb reserva del **dret de tempteig i retracte** durant un període de **15 anys** a favor de l'Ajuntament de Sant Joan Despí. Si es fes efectiu el dret de tempteig i retracte, el preu de recompra de l'habitatge es determinarà segons el preu pagat (habitatge, plaça d'aparcament i traster vinculats, si escau) amb el preu de venda determinat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a l'autorització de venda, descomptant les possibles reparacions que s'hagin de fer a l'habitatge i annexos.

ADSA quedarà facultada per aplicar els mecanismes de control i rescat de l'habitatge en cas d'incompliment d'aquestes condicions, imputant, si es dona la situació, les possibles despeses dels costos ocasionats a la persona o persones adjudicatàries inicialment.

## 13. PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS I OBLIGACIONS LEGALS DE LA PERSONA ADJUDICATÀRIA

La persona adjudicatària d'un habitatge de protecció oficial accepta que les dades personals facilitades durant el procediment d'adjudicació i posterior formalització seran tractades per l'entitat promotora o venedora amb la finalitat de gestionar el procés i donar compliment a les obligacions legals aplicables. En el cas específic de les obligacions relatives a la prevenció del blanqueig de capitals i del finançament del terrorisme, la persona adjudicatària haurà de complir els requisits d'acord amb la normativa vigent, podent ser motiu de descart de l'operació de venda la manca de justificació de l'origen dels fons.

Les dades podran ser comunicades a les administracions públiques i organismes competents quan sigui legalment exigible.

## 14. FORMALITZACIONS DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA

Una vegada es dugui a terme el sorteig en el lloc i hora indicat per ADSA, el llistat d'adjudicataris serà remès a Mima Industrial Llobregat, S.L. qui serà l'encarregada de procedir amb l'adjudicació, formalització i visats del contracte de compravenda, així com amb l'atorgament de l'escriptura pública.

Mima Industrial Llobregat, S.L. es compromet a facilitar a ADSA una còpia dels contractes de compravenda un cop hagin estat degudament visats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Les persones adjudicatàries estaran obligades a la formalització del contracte de compravenda, a l'hora i lloc que determini Mima Industrial Llobregat, S.L. 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 traspasarà 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, l'adjudicació quedarà sense efecte.

No s'acceptarà cap canvi de titularitat (afegir o canviar noms) una vegada presentada la petició.

Excepcionalment, s'acceptarà canvi de titularitat en cas de defunció, i en cas de separació o divorci, que s'acreditarà exclusivament amb sentència judicial ferma, matrimoni, unió estable o parella de fet inscrita al Registre, augment de la unitat familiar, amb l'acreditació oportuna sempre i quan es compleixen els requisits indicats a les presents bases.

En el moment de la formalització del contracte de compravenda, s'abonarà l'import corresponent al 10% del preu total i l'IVA corresponent. Transcorregut el termini de 6 mesos a comptar des de la formalització del contracte de compravenda, s'abonarà l'import corresponent al 10% del preu total i l'IVA corresponent. Previ a l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda s'ha d'haver satisfet íntegrament el 20% del preu total de compra, així com l'IVA corresponent.

## 15. RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

L'adjudicació es resoldrà a instàncies d'ADSA i de **Mima industrial Llobregat, S.L.**, i la persona o persones adjudicatàries perdran 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 del dipòsit realitzat.
- Tenir deutes pendents de pagament de tributs o taxes amb l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

- Presentació de més d'una sol·licitud per part de la mateixa persona o figurar com a membre de la unitat de convivència d'un altre sol·licitant.
- No destinar a domicili habitual i permanent d'habitatge adjudicat, en el termini màxim de tres mesos des de la signatura de l'escriptura de compravenda, per a la totalitat de persones incloses a la sol·licitud.
- En el cas que qualsevol de les persones adjudicatàries no volgués o no pogués 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 a la següent, fins a formalitzar els contractes.
- L'incompliment dels requisits de la convocatòria així com els establerts al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Joan Despí, suposarà la pèrdua de la condició d'adjudicatari i la consegüent pèrdua del dret a accedir a l'habitatge pel qual ha resultat seleccionat. Igualment, tampoc podrà formar part de la llista d'espera aprovada en la convocatòria.

## 16. INTERPRETACIÓ DE LES BASES

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

Sant Joan Despí, 26 de gener de 2026.