

# BASES PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER DE PROMOCIÓ MUNICIPAL



## 1. OBJECTE.

L'adjudicació de 4 habitatges amb protecció oficial de lloguer en diferents promocions de Sant Joan Despí.

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

La superfície útil dels habitatges es de 40,05 m<sup>2</sup> a 42,36 m<sup>2</sup>, tots ells d'1 dormitori, amb plaça d'aparcament i traster vinculat.

	Rambla Josep Maria Jujol, 1-3		Av. Generalitat, 20	
Pis	Bx. 4 Esc. B	3-3 Esc. B	Bx. 2 Esc. A	2-5 Esc. A
Sup. Útil habitatge	40,05 m <sup>2</sup>	40,05 m <sup>2</sup>	42,36 m <sup>2</sup>	42,36 m <sup>2</sup>
Número Pk	92 S-3	29 S-1	2 S-2	18 S-2
Sup. Comp. Pk	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Número traster	52 S-3	8 S-1	2 S-2	18 S-2
Sup. Comp. Traster	7,55 m <sup>2</sup>	5,8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Total Lloguer	506,89 €	494,55 €	545,07 €	520,69 €

Els habitatges seran llogats d'acord amb el que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i segons la normativa dels habitatges amb protecció oficial. El contracte de lloguer tindrà un termini de set (7) anys prorrogable per anualitats successives, segons estableix l'art. 10 de la llei citada.

## 3. PREU.

El preu del lloguer es calcula prenent com a base el mòdul del preu aplicable vigent per la Generalitat de Catalunya per a l'àrea geogràfica corresponent al municipi de Sant Joan Despí.

## 4. DESTINATARIS DE LA CONVOCATÒRIA I REQUISITS.

Persones o unitats de convivència que, previ compliment de totes les condicions i requisits exigits per ser demandants d'aquest tipus d'habitatges amb Protecció Oficial, estiguin inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i que formin una unitat de convivència segons es determina en els apartats següents.

### 4.1 Edat.

Tenir més de 18 anys, i plena capacitat legal per a contractar.

### 4.2 Registre de sol·licitants de Sant Joan Despí.

Haver presentat la sol·licitud d'inscripció al Registre de Sol·licitants de Sant Joan Despí amb data màxima 31 de març del 2023.

### 4.3 Residència a Sant Joan Despí.

Residència, acreditada mitjançant volant d'empadronament i certificat de convivència històric a Sant Joan Despí, amb antiguitat mínima de tres (3) anys. En el supòsit de dues persones serà suficient que el compleixi un dels sol·licitants.

La data límit que es tindrà en compte per a acreditar l'antiguitat de residència és el 31 de març de 2023, és a dir, l'antiguitat de tres (3) anys s'haurà de complir abans de la data límit citada.

### 4.4 No ser propietari.

No ser titular de ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre cap habitatge o qualsevol altre tipus d'immoble, a excepció dels casos següent:

- Les persones que hagin perdut l'ús del seu habitatge com a conseqüència d'una separació matrimonial legal o de fet, o divorci, però amb sentència judicial en qualsevol cas.
- En cas de persones majors de 65 anys o persones amb mobilitat reduïda que no puguin adaptar el seu habitatge, 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 de la vigència del contracte d'arrendament de l'habitatge adjudicat i les seves pròrrogues, en cas de 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, sent, per tant, proporcional la renda percebuda amb la renda pagada en concepte de lloguer.

#### 4.4.1 Habitatge no accessible.

Es considera no accessible aquell habitatge al qual els sol·licitants tinguin la impossibilitat d'accedir-hi, 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 qualsevol altre habitatge que estigui situat en un edifici amb ascensor,

excepte acreditació mitjançant certificat dels Serveis Tècnics de que l'habitatge no reuneix les condicions mínimes d'habitabilitat o accessibilitat.

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

- Ingressos anuals mínims de la unitat familiar de SETSE-MIL DOSCENS (16.200 €) bruts anuals. En cas de unitats de convivència amb ingressos derivats de la pensió d'aliments, recollits a la sentència de divorci i/o separació, es sumaran als indicats en la renda 2021.
  - Ingressos anuals màxims de la unitat familiar: 4,5 vegades l'IPREM: 1 MEMBRE: QUARANTA-VUIT MIL SIS-CENTS TRENTA-SET EUROS AMB SEIXANTA-VUIT CÈNTIMS (48.637,68 €) bruts anuals. 2 MEMBRES: CINQUANTA MIL CENT CURANTA I UN EUROS AMB NORANTA-QUATRE CÈNTIMS (50.141,94 €) bruts anuals.
- Per determinar l'import dels ingressos mínims i màxims es sumaran els imports de les caselles de la renda base imposable general + base imposable de l'estalvi.

#### 4.6 Residència habitual.

Destinar l'habitatge adjudicat a residència habitual i permanent durant la vigència del contracte.

En virtut de la potestat de control d'ADSA, transcorreguts 3 mesos de la formalització del contracte de lloguer, ADSA sol·licitarà a la part arrendatària el volant d'empadronament de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, i els últims rebuts dels subministres de l'habitatge arrendat (aigua i electricitat), a fi de comprovar que efectivament l'adjudicatari està residint de forma habitual a l'habitatge adjudicat.

#### 4.7 Unitat de convivència.

La unitat de convivència no podrà ser superior a dos persones.

### 5. TRIBUTS.

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

### 6. INFORMACIÓ PÚBLICA.

Es farà publicitat d'aquestes bases al Butlletí Municipal de Sant Joan Despí, a l'Oficina Local d'Habitatge i a la web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí. Les bases estaran a la disposició de les persones interessades a l'Oficina Local d'Habitatge, situada al CENTRE MIQUEL MARTÍ I POL, Avda. Barcelona, 83-85, de dilluns a divendres, en horari d'atenció per aquesta promoció.

### 7. INSCRIPCIÓ AL REGISTRE DE SOL·LICITANTS.

Les persones interessades hauran de presentar la sol·licitud d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial fins el 31 de març de 2023, a l'Oficina Local d'Habitatge, situada a les oficines d'ADSA, a l'Av. Barcelona, 83-85, de forma telemàtica o amb cita prèvia, mitjançant atenció telefònica al 93 373 07 61 o per correu electrònic a l'adreça hposedpi@ad-sa.com.

### 8. SOL·LICITUD I DOCUMENTACIÓ PER FER LA INSCRIPCIÓ AL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.

La sol·licitud d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial es farà mitjançant el model de sol·licitud juntament amb la següent documentació:

- DNI/NIE dels membres de la unitat de convivència.
- 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 2021, 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 2021, 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 2021 o certificat d'imputacions de l'Agència Tributària de l'any 2021.

- En el cas de persones pensionistes, certificat acreditatiu de pensions de l'any 2021 o certificat negatiu, si és el cas.
- Llibre de família, si escau.
- Certificat negatiu de béns immobles del cadastre, d'àmbit nacional, de tota la unitat de convivència
- Certificat de discapacitat, si escau.
- Certificat de família nombrosa o monoparental, si escau.
- Sentència de divorci o separació, en cas de matrimoni, i en cas de parelles amb fills menors en comú, la sentència judicial que es pronuncii sobre el règim de guarda i custòdia dels fills, si escau.
- Autorització signada, a favor d'ADSA, per obtenir el certificat històric i de convivència d'empadronament de Sant Joan Despí.
- Autorització per consultar que els adjudicataris es troben al corrent de pagament dels tributs i taxes de l'Ajuntament de Sant Joan Despí i ADSA.

### 9. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.

L'inici de procediment s'inicia el 14 d'abril de 2023 i entraran a participar totes les sol·licituds inscrites al Registre de sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial fins el dia abans de l'inici de procediment.

Totes les sol·licituds presentades a posterioritat al 31 de març del 2023 no podran participar en aquest procediment.

Les llistes provisionals de les persones que tenen dret a participar es publicaran el dia 14 d'abril del 2023.

Les llistes definitives de les persones amb dret a participar es publicaran el dia 5 de maig del 2023.

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.

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.

S'extrauran totes les boles, que determinaran l'ordre de preferència per escollir habitatge. Una vegada cobert el número total d'adjudicataris, se seguirà el sorteig per establir l'ordre de reserva per als supòsits de renúncia.

La vigència de la llista de reserva serà d'un any des de data de sorteig, que servirà per adjudicar habitatges d'un dormitori que quedin lliures en les mateixes promocions.

Les persones que hagin resultat adjudicatàries seran convocades mitjançant e-mail certificat o carta certificada, enviada a l'adreça electrònica o al domicili indicats a 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.

No s'acceptarà cap canvi de titularitat (afegir o canviar noms) una vegada inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció oficial.

L'adjudicació de l'habitatge quedarà supeditada al compliment del límit màxim d'ingressos de la unitat familiar indicat al punt 4.5 d'aquestes bases (darrer exercici fiscal tancat) i de tota la resta de requisits d'aquestes bases, acreditats en el moment de l'elecció de l'habitatge.

L'incompliment dels requisits de la convocatòria, així com els establerts en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció oficial 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.

Igualment tampoc podrà formar part de la llista de reserva aprovada en la convocatòria.

Si no es reuneixen les condicions establertes, l'adjudicació quedarà sense efecte.

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, en les oficines d'ADSA i a la pàgina web.

## 10. CONDICIONS D'ADJUDICACIÓ.

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, sent totes les despeses a càrrec de la persona adjudicatària.
2. El contracte d'arrendament serà per set (7) anys revisable i prorrogable d'acord amb la legislació legal vigent al moment de la possible pròrroga. Per a les persones més grans de 65 anys, la durada del contracte serà indefinida, sempre que els arrendataris continuïn complint els requisits establerts en aquestes bases.  
Així mateix, també serà condició necessària per a que el contracte sigui de duració indefinida, que totes les persones majors de 65 anys que figurin a la sol·licitud, tinguin unes condicions personals que garanteixin poder portar 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 omplert per un llicenciat/da com a treballador social col·legiat/da.  
En el moment de formular la petició es concedirà entrevista.
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 de l'escala i zona comunitària, així com d'altres en concepte de gestió i manteniment, similars als detallats.
4. ADSA quedarà facultada per aplicar els mecanismes de control i rescat de l'habitatge en cas d'incompliment de les condicions establertes a 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, sent al seu càrrec les despeses de la contractació, així com els consums posteriors.
6. L'habitatge està equipat d'escalfador d'ACS, vitroceràmica, forn i campana extractora, tot elèctric. L'adjudicatari es farà càrrec de les reparacions derivades del seu ús o de la seva reposició en cas necessari.
7. L'habitatge haurà de mantenir-se en perfecte estat de manteniment i neteja.

L'incompliment d'aquests requisits podrà motivar la resolució del contracte de lloguer.

## 11. 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 de 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, traspassant els seus drets, per rigorós ordre de la llista, a la primera persona adjudicatària en reserva i successivament al següent, fins a formalitzar els contractes.

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

De no reunir les condicions establertes i/o les d'adjudicació, quedarà sense efecte l'adjudicació de l'habitatge.

Només es podrà modificar la part arrendatària del contracte en cas de defunció d'un dels adjudicataris, o separació legal, sempre que la persona que es vulgui quedar l'habitatge reuneixi els requisits per ella mateixa.

Al moment de la formalització del contracte de lloguer, s'abonaran els imports del rebut del mes corresponent, es dipositarà l'import d'una (1) mensualitat de lloguer lliure de despeses, en concepte de fiança, i es constituirà el compromís de l'Avalloguer.

## 12. PAGAMENT DELS REBUTS DE LLOGUER.

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

## 13. SANCIONS.

La falta de formalització del contracte de lloguer per part de les persones adjudicatàries donarà lloc a la exclusió del Registre de Sol·licitants de Sant Joan Despí, per un període de cinc anys.

## 14. RESOLUCIÓ CONTRACTUAL.

ADSA podrà resoldre unilateralment el contracte en els casos següents:

- La falta de pagament de la renda o, si escau, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals correspongui o hagi de ser assumit per l'arrendatari.
- La falta de pagament de l'import de la fiança o de la seva actualització.
- El sotsarrendament total o parcial de l'habitatge i els seus annexes, o la cessió sense consentiment exprés i escrit d'ADSA.
- La realització de danys a la finca o d'obres no consentides per ADSA.
- Destinar l'habitatge a activitats molestes, insalubres, nocives, 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 al contracte d'arrendament i a la Llei 29/1994, d'arrendament urbans.

## 15. 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.

A Sant Joan Despí, 28 de febrer de 2023