

BASES PER A L'ADJUDICACIÓ DE DOS HABITATGES DE LLOGUER DE PROMOCIÓ MUNICIPAL



1. OBJECTE

L'adjudicació de dos habitatges a la promoció d'av. Generalitat, 2A de Sant Joan Despí.

2. CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE I RÈGIM CONTRACTUAL

Les superfícies útils dels habitatges són de 56,30 i 73,51 m² amb opció de plaça d'aparcament i traster.

1 habitatge de dos dormitoris

1 habitatge de tres dormitoris.

Els habitatges seran llogats 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) habitatge de dos dormitoris 468,28 €/mes.

Preu total aproximat (lloguer+despeses) habitatge de tres dormitoris 596,35 €/mes.

4. PETICIONS

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

En la sollicitud es detallaran les persones que residiran a l'habitatge, els integrants de la qual no podran figurar en més d'una petició. Aquestes persones seran les que formalitzaran el contracte de lloguer.

5. REQUISITS INDISPENSABLES PER ACCEDIR ALS HABITATGES

Els habitatges s'adjudicaran per sorteig entre totes les peticions que reuneixin els requisits que s'especifiquen a continuació:

5.1 Edat

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

5.2 Registre de sol·licitants de Catalunya

Estar inscrits en el Registre de Sol·licitants de Sant Joan Despí.

5.3 Residència en Sant Joan Despí

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

La data límit que es tindrà en compte per acreditar l'antiguitat de residència és el 18 de novembre de 2021, és a dir, l'antiguitat de tres (3) anys es tindrà que complir abans de la data límit citada.

5.4 Propietat

- Cap dels membres que figurin a la sol·licitud pot ser propietari o usufructuari de qualsevol habitatge o terreny residencial, excepte en els casos legals vigents. Les separacions i/o divorcis s'acreditaran exclusivament amb sentència judicial.
- 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 pròrroques, en cas que es produeixin.

5.5 Accessibilitat

Es considera no accessible aquell habitatge al qual els sol·licitants 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 Ingressos anuals de la unitat de convivència

Ingressos anuals mínims:

14.000.- € per optar a habitatges de dos dormitoris.

18.000.- €, per optar a habitatges de tres dormitoris.

Ingressos anuals màxims de 3,5 l'IRSC.

1 membre: 37.182,74 €

2 membres: 38.332,72 €

3 membres: 39.981,44 €

4 membres o més: 41.314,16 €

A aquest efecte de consideració de les seves quanties faran referència a les quantitats relatives a la base imposable general i d'estalvi de la Declaració de Renda 2020.

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

5.7 Residència habitual

Destinar l'habitatge a residència habitual i permanent.

6. TRIBUTS

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

7. DOCUMENTACIÓ

Documentació que s'ha de presentar:

Amb la sol·licitud per a tots

- Fotocòpia del DNI, o permís de residència del sol·licitant i de le(s) persona(es) amb qui conviurà en l'habitatge sol·licitat.

- En cas de realitzar 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 realitzat la Declaració de l'Impost de la Renda de les Persones Físiques l'any 2020, es presentarà: certificat d'altres i baixes de la Seguretat Social (informe de vida laboral) i certificat d'ingressos de l'any 2020.

- En el cas de persones pensionistes, certificat acreditatiu de pensions de l'any 2020 o certificat negatiu, si és el cas. Se sol·licitarà, en l'INS, S av. Maresme, 21 de Cornellà de Llobregat.

- Certificat negatiu de béns immobles dels sol·licitants emès per la Gerència Territorial del Cadastre (Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat. Plaça de la Vila 1, Oficina atenció ciutadà o de forma telemàtica al següent enllaç <https://www.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccDNI.aspx?Dest=1>

- Autorització signada per obtenir el Certificat municipal d'empadronament i de convivència.

- Justificant de pagament del dipòsit de 50 euros que s'indica a la sol·licitud (Annex 1).

8. INFORMACIÓ PÚBLICA

Es farà publicitat d'aquestes bases en el Butlletí municipal, a l'Oficina Local d'Habitatge, a la web de l'Ajuntament i a la web del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya. 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 olhsantjoandespi@ad-sa.com.

9. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE PETICIONS

Les peticions es podran presentar des del dia 26 d'octubre fins al 26 de novembre de 2021 a les 13.00h, a l'Oficina Local d'Habitatge, situada a les oficines d'ADSA, av. Barcelona, 83-85, preferentment de forma telemàtica, per correu electrònic a l'adreça olhsantjoandespi@ad-sa.com, o amb cita prèvia, mitjançant atenció telefònica al 93 373 07 61.

El 10 de desembre de 2021, publicació de llistes provisional.

El 24 de desembre de 2021, publicació de llistes definitives.

10. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació es farà mitjançant sorteig públic, entre totes les sol·licituds que compleixin els requisits establerts, prèvia convocatòria. En 2 grups:

A. Grup 1 Habitatges de dos dormitoris.

Grup 2 Habitatges de tres dormitoris.

B. Les llistes estaran ordenades aleatòriament pel primer cognom, 2n cognom i nom, del nombre 1 fins al final. S'extrauran totes les boles, que determinarà l'ordre de preferència per escollir habitatge, la resta de la llista quedarà com llista d'espera per a possibles renúncies.

Primer es farà el sorteig de l'habitatge de dos dormitoris i posteriorment el de tres dormitoris.

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.

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.

12. CONDICIONS D'ADJUDICACIÓ

Abans de procedir a 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. En les sol·licituds s'haurà d'indicar si s'accedeix a habitatges de dos o de tres dormitoris. Les sol·licituds d'una sola persona no podran accedir als habitatges de tres dormitoris.
2. Aquelles persones sol·licitants que accedeixin als habitatges les 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 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Tots els adjudicataris estan obligats a contractar els subministraments d'aigua i electricitat amb les corresponents companyies subministradores, i aniran al seu càrrec les despeses de la contractació, així com consums posteriors.
 7. 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.

13. 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, traspassant 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.

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 i quan 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.

14. 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.

15. 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.

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

17. 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, 19 d'octubre de 2021