

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



1. OBJECTE

L'adjudicació de 6 habitatges en règim de dret de superfície amb protecció oficial de règim general, situat a l'avd. Barcelona - Rius i Taulet, de Sant Joan Despí.

2. DADES DE LA PROMOCIÓ I PREU

Sis habitatges de compra en règim de dret de superfície amb protecció oficial de règim general de 2 i 3 dormitoris, amb traster i aparcament.

Entitat	Esc.	Pis-Porta	Núm. dormitoris	Sup. útil	Preu aprox. amb pàrquing + traster	IVA 10%	TOTAL*
1	A	1-3	2	67,7	146.871,97	14.687,20	161.559,17
2	A	2-2	3	91,4	193.274,16	19.327,42	212.601,57
3	A	2-3	2	67,7	146.301,39	14.630,14	160.931,53
4	A	2-4	3	74,1	159.072,62	15.907,26	174.979,88
5	A	3-3	2	67,7	146.498,15	14.649,81	161.147,96
6	A	3-4	3	74,1	158.875,87	15.887,59	174.763,45

* Els preus indicats són aproximats.

Forma de pagament habitatge:

- Formalització del contracte de compra-venda del dret de superfície: reserva del 20% del preu total + l'IVA corresponent.
- Formalització de l'escriptura de compra-venda del dret de superfície: pagament del 80% restant + l'IVA corresponent.

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

Forma de transmissió:

Transmissió en règim de dret de superfície a 75 anys.

En cas de segona transmissió, la venda del dret de superfície quedarà condicionada a les estipulacions regulades per ADSA i l'Ajuntament de Sant Joan Despí, els quals fixaran el preu de transmissió i el comprador.

3. PETICIONS

Les peticions es faran mitjançant el model annex 1, degudament emplenat, amb la manifestació de reunir tots els requisits, que s'hauran justificar documentalment.

Únicament es podrà participar simultàniament a una promoció.

En la sol·licitud es detallaran les persones sol·licitants, que posteriorment, en cas de resultar afavorits al sorteig, seran les que formalitzaran el contracte de compra-venda del dret de superfície i l'escriptura. No s'acceptarà cap canvi de titularitat (afegir o canviar noms) una vegada presentada la petició.

Els integrants de la sol·licitud no podran figurar en més d'una petició.

Les separacions i/o divorcis s'acreditaran exclusivament amb sentència judicial ferma.

4. PERÍODE D'INSCRIPCIÓ

Del 28 de març al 28 d'abril de 2022 a les oficines d'OLH ubicades al Centre Miquel Martí i Pol, av. Barcelona, 83-85, 1a, de forma telemàtica o amb cita prèvia, mitjançant atenció telefònica al 93 373 07 61 o per correu electrònic a l'adreça hpodespi@dad-sa.com.

- El dia 13 de maig 2022, publicació de la llista provisional d'admesos i exclosos.
- El dia 31 de maig 2022, publicació de la llista definitiva d'admesos i exclosos.

5. PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS

Les peticions es faran mitjançant el model annex 1, degudament complimentat, amb la manifestació de reunir tots els requisits, que s'hauran de justificar documentalment.

Documentació per presentar juntament amb la sol·licitud:

- Inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Sant Joan Despí.
- 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 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 fet la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques a l'any 2020, es presentarà: certificat d'altres i baixes de la Seguretat Social (informe de vida laboral), certificats dels centres de treball i/o INEM sobre la totalitat dels ingressos percebuts durant l'any 2020, si s'ha estat en atur.
 - En el cas de persones pensionistes, certificat acreditatiu de pensions de l'any 2020 o certificat negatiu, si és el cas.
- Excepcionalment, i amb caràcter complementari a la presentació de la declaració a què es refereix el paràgraf anterior, es permet l'aportació d'altra documentació (UNA DE LES DUES OPCIONS):
 - Certificat dels centres de treball, i o del INEM sobre la totalitat dels ingressos, i o certificat acreditatiu de pensions de l'any 2021 + vida laboral.
 - Declaració de la renda de l'exercici 2021.
- Autorització signada, a favor d'ADSA, per obtenir el certificat històric i de convivència d'empadronament de Sant Joan Despí (Annex 2).
- 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 (Annex 3).

6. 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:

6.1 Edat i capacitat legal

Els sol·licitants hauran de ser majors d'edat i tenir plena capacitat legal per contractar.

6.2 Registre de sol·licitants de Catalunya

Estar inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO.

6.3 Residència a Sant Joan Despí

Residència acreditada mitjançant volant d'empadronament i convivència històric a Sant Joan Despí, amb antiguitat mínima, contínua o discontinua, de cinc (5) anys.

En el supòsit de dues persones co-sol·licitants, serà suficient que el compleixi un dels sol·licitants.

En cas de sol·licitants que no tinguin la nacionalitat espanyola o la d'un país de la UE, hauran d'acreditar, a més, estar en possessió del permís de residència.

La residència haurà de tenir caràcter permanent o de llarga durada.

La residència i antiguitat requerides hauran de ser anteriors a la data de finalització del termini de presentació de les sol·licituds, és a dir, l'antiguitat de cinc (5) anys s'haurà de complir, com a data màxima el dia 28 d'abril de 2022.

6.4 Propietat

- a) No ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre un habitatge subjecte a protecció pública.
- b) No ser titular d'un habitatge lliure, excepte en els casos legals vigents.

6.5 Ingressos anuals de la unitat familiar

- a) Nivell mínim d'ingressos anuals: 18.000,00 €
- b) Ingressos anuals màxims: Decret 75/2014, de 27 de maig: 5,00 vegades IRSC

1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
53.118,20 €	54.761,03 €	57.116,34 €	59.020,22 €

A aquest efecte, es consideraran els ingressos de l'exercici 2020 (base imposable general + base imposable de l'estalvi).

Excepcionalment, i amb caràcter complementari a la presentació de la declaració a què es refereix el paràgraf anterior, es permet l'aportació d'altra documentació acreditativa d'ingressos quan, amb motiu de canvis substancials, aquesta declaració no representi la situació econòmica actual i real de la unitat de convivència. La documentació a aportar en aquests casos és (UNA DE LES DUES OPCIONS):

- Certificat dels centres de treball, i o del INEM sobre la totalitat dels ingressos, i o certificat acreditatiu de pensions de l'any 2021 + vida laboral.
- Declaració de la renda de l'exercici 2021.

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.

6.6 Residència habitual

Destinar l'habitatge a residència habitual i permanent.

6.7 Tributs

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

Els adjudicataris autoritzen ADSA a verificar que es troben al corrent de pagament dels tributs i taxes de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

6.8 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 a la promoció transcorregut un període mínim de tres (3) anys des de l'adjudicació de l'habitatge de lloguer.

7. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Condicionis de l'adjudicació dels habitatges:

- L'adjudicació es farà mitjançant sorteig públic i davant de notari, entre totes les sol·licituds 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'adjudicatariis, 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).

- 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, per fer la tria de l'habitatge sobre plànol, seguint el rigorós ordre establert al sorteig.
- Els adjudicatariis seran els que constaran com a titulars de l'habitatge en els contractes públics i privats a formalitzar.
- L'adjudicació de l'habitatge quedarà supeditada al compliment del límit màxim d'ingressos de la unitat familiar indicada al present apartat (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 consegüent 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 impugnabl e excepte per raons de falsedat dels requisits exigits per participar en l'adjudicació, degudament acreditades.
- L'adjudicació del dret de superfície s'efectuarà amb reserva del dret a favor de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, per a futures adjudicacions i possibles renúncies.

Pèrdua de la condició d'adjudicatari:

L'adjudicació es resoldrà a instàncies d'ADSA. Perdran els seus drets les persones adjudicatàries o el titular de l'habitatge 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 i la retenció del 10% dels pagaments efectuats fins a la data de l'execució de l'anul·lació.
- 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 l'habitatge adjudicat, en el termini màxim de tres mesos des de la signatura de l'escriptura de compra venda del Dret de Superfície, per 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.

8. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE DE COMPRA-VENDA DEL DRET DE SUPERFÍCIE

Les persones adjudicatàries estaran obligades a la formalització del contracte de compra-venda del dret de superfície, a l'hora i lloc que determini ADSA.

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

Només es podran modificar els titulars a l'hora de formalitzar el contracte de compra-venda del dret de superfície, en cas de defunció d'un dels adjudicatariis, o separació legal o divorci (amb sentència ferma), sempre que se segueixin complint els requisits indicats a les presents bases.

ADSA o l'Ajuntament de Sant Joan Despí, sense perjudici del dret que en tal sentit té la part adjudicatària, proposarà el dia i hora i el notari per a l'atorgament de l'escriptura.

Si en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública, la part adjudicatària no assistís a la convocatòria, sense justificació prèvia, s'entendrà que renuncia a l'habitatge i li seran retornades les quantitats lliurades a compte del preu, a excepció de la penalització en concepte d'indemnització per danys i perjudicis, que consistirà en el 10% de les quantitats satisfetes en concepte d'avançada, i ADSA podrà disposar novament de l'habitatge i els seus annexos.

El termini màxim per atorgar l'escriptura pública de compra venda és de TRES (3) MESOS a comptar a partir de la data de formalització del contracte de compra-venda.

Aquesta data límit es podrà prorrogar en cas que manqui el visat del contracte per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o l'administració competent.

9. INFORMACIÓ PÚBLICA

Es farà publicitat d'aquestes bases a l'Oficina Local l'Habitatge de Sant Joan Despí i a la pàgina web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí. Les bases estaran a disposició de les persones interessades a l'Oficina Local d'Habitatge, mitjançant atenció telefònica al 93.373.07.61 o per correu electrònic a l'adreça hpodespi@ad-sa.com.

10. 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, 21 de març de 2022