

BASES GENERALS PER L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES EN LLOGUER DE PROMOCIÓ MUNICIPAL



1. OBJECTE

Mitjançant les presents bases generals, es pretén obtenir una llista de reserva per tal de portar a terme el procediment d'adjudicació dels habitatges de lloguer amb protecció oficial de Sant Joan Despí, en el cas de que algun d'aquests quedin disponibles, de les diferents promocions següents:

- Promoció immobiliària de l'AVINGUDA DE LA GENERALITAT Nº 20, 08970, de Sant Joan Despí, de 44 habitatges.
- Promoció immobiliària de la RAMBLA JOSEP MARIA JUJOL, Nº 1-3, 08970, de Sant Joan Despí, de 45 habitatges, dos dels quals són adaptats.
- Promoció immobiliària de l'AVINGUDA DE LA GENERALITAT Nº 2A, 08970, de Sant Joan Despí, de 48 habitatges, dos dels quals són adaptats de la fase 1.

2. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

L'arrendament es regirà segons el que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, el Decret 244/2005, de 8 de novembre, del Pla per al dret a l'habitatge i el Decret 75/2014, de 27 de maig.

Els habitatges objecte d'adjudicació tenen les característiques descrites a continuació:

Promoció Immobiliària	Decret	Expedient	Núm. habitatges		Núm. dormitoris	Pàrquing	Traster
Avinguda de la Generalitat nº 2A	75/2014, de 27 de maig	08-B-0039-18	Fase 1 (Resolució GAH/2908/201, d'11 de desembre)	41 (2 adaptats)	2 i 3	Opcional	Opcional
			Fase 2	7			
Avinguda de la Generalitat nº 2A	244/2005, de 8 de novembre	08-B-0082-06	45 (2 adaptats)		1	Inclòs	Inclòs
Avinguda de la Generalitat nº 2A	244/2005, de 8 de novembre	08-B-0116-08	44		1 i 2	Inclòs	Inclòs

3. PREU

El preu del lloguer serà el que resulti en el moment de l'adjudicació, prenen 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.

4. VIGÈNCIA DEL CONTRACTE

El contracte d'arrendament tindrà la vigència que estableixi la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans vigent.

5. PETICIONS

Les peticions es realitzaran mitjançant el model annex 1, en el que inclourà la sol·licitud i la declaració responsable conforme compleix amb els requisits recollits al punt 8, 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 lloguer.

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

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

6.2 Registre de sol·licitants de Catalunya

Estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya.

6.3 Residència en Sant Joan Despí

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

6.4 Propietat

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 coma 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 la gestió d'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 prorroques, en cas de que es produeixin. L'import màxim de la renda mensual de l'habitatge cedit a l'OLH no podrà superar l'índex de referència vigent.

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 llogar.

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.

Aquest valor es determinarà d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, sempre i quan sigui d'aplicació a la promoció concreta el Decret 244/2005; en cas contrari, no es tindrà com a referència la normativa de l'impost esmentat.

6.5 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 de conformitat amb el que recull la normativa legal vigent.

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 o amb la possibilitat de portar a terme la instal·lació, excepte acreditació mitjançant certificat dels Serveis Tècnics de que l'habitatge no reuneix les condicions mínimes d'habitabilitat o accessibilitat.

6.6 Ingressos anuals de la unitat de convivència

Ingressos anuals mínims de la unitat de convivència: 15.000 €

Ingressos anuals màxims de la unitat de convivència per les promocions immobiliàries d'Avinguda de la Generalitat nº 20, Rambla Josep Maria Jujol nº 1-3 i d'Avinguda de la Generalitat nº 2A (Fase 2): 4,5 vegades l'IPREM.

1 membre	2 membres	3 membres	4 membres	5 membres o més
50.400,00 €	51.958,76 €	54.193,54 €	57.272,72 €	60.722,89 €

Ingressos anuals màxims de la unitat de convivència per la promoció immobiliària d'Avinguda de la Generalitat nº 2A (Fase 1, Resolució GAH/2908/201, d'11 de desembre): 3,5 vegades l'IRSC.

1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
42.325,87 €	43.634,92 €	45.511,69 €	47.028,75 €

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.

6.7 Unitat de convivència:

Per accedir a un habitatge d'un dormitori, la unitat de convivència serà d'una a dues persones, com a màxim, de forma habitual i permanent.

Per accedir a un habitatge de dos dormitoris, la unitat de convivència serà d'una a quatre persones, com a màxim, forma habitual i permanent.

Per accedir a un habitatge de tres dormitoris, la unitat de convivència serà de tres a sis persones, com a màxim, forma habitual i permanent.

6.8 Habitatge accessible o adaptat

En cas que, el sol·licitant participi en el sorteig d'algun habitatge adaptat de les promocions immobiliàries mencionades al punt 1, el qual sigui adaptat a persones amb discapacitat amb necessitat d'habitatge adaptat, serà requisit indispensable l'aportació de la documentació acreditativa de la necessitat d'accedir aquest tipus d'habitatge.

7. TRIBUTS

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

8. DOCUMENTACIÓ

S'haurà de presentar la següent documentació depenent de les diferents situacions:

1. Persones empadronades e inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Joan Despí:

- Resolució vigent d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Joan Despí.

2. Persones empadronades sense inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Joan Despí:

- Sol·licitud d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Joan Despí.
- DNI/NIE dels membres de la unitat de convivència.
- Justificació dels ingressos de la unitat de convivència:

- En cas de fer la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques, caldrà presentar la corresponent a l'any 2023, 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 2023, 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 2023.

- En el cas de persones pensionistes, certificat acreditatiu de pensions de l'any 2023 o certificat negatiu, si és el cas.

- Llibre de família, si escau.
- 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.
- En cas de ser propietari d'un habitatge no accessible, fotocòpia de l'escriptura de l'habitatge, els últims rebuts dels impostos municipals i l'últim rebut de la comunitat de propietaris.
- Certificat acreditatiu de la necessitat d'habitatge adaptat.

3. Persones empadronades de forma discontinua a Sant Joan Despí:

- Resolució vigent d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya o sol·licitud d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya presentada i registrada pel seu Ajuntament.
- DNI/NIE dels membres de la unitat de convivència.
- Justificació dels ingressos de la unitat de convivència:

- En cas de fer la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques, caldrà presentar la corresponent a l'any 2023, 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 2023, 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 2023.
- En el cas de persones pensionistes, certificat acreditatiu de pensions de l'any 2023 o certificat negatiu, si és el cas.

- Llibre de família, si escau.
- 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 pronunciï sobre el règim de guarda i custòdia dels fills, si escau.
- En cas de ser propietari d'un habitatge no accessible, fotocòpia de l'escriptura de l'habitatge, els últims rebuts dels impostos municipals i l'últim rebut de la comunitat de propietaris.
- Certificat acreditatiu de la necessitat d'habitatge adaptat.

9. INFORMACIÓ PÚBLICA

Es farà publicitat d'aquestes bases en el Butlletí Municipal, a l'Oficina Local d'Habitatge i a la pàgina web de l'Ajuntament.

Les bases estaran a la disposició de les persones interessades en l'Oficina Local d'Habitatge situades al centre Miquel Martí i Pol en Av. Barcelona, 83-85, planta 1, sala 12 de Sant Joan Despí, i a la web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

10. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE PETICIONS

Les peticions es podran presentar des del dia 13 al 31 de maig del 2024, 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.

Les llistes provisionals de les persones que tenen dret a participar es publicaran el dia 17 de juny del 2024 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 d'ADSA.

Contra la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció d'adjudicatària, els interessats podran presentar alegacions davant d'Adsa dins del termini de 10 dies hàbils comptats a partir de l'endemà de la publicació a la pàgina web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí 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 el dia 5 de juliol del 2024 a la pàgina web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí i taulell d'anuncis d'ADSA.

11. 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.

La vigència de la llista de reserva serà de dos anys des de data de sorteig, que servirà per adjudicar habitatges que quedin lliures.

Les persones que hagin resultat adjudicatàries seran convocades mitjançant notificació electrònica a l'adreça indicada 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.

L'adjudicació de l'habitatge 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.

12. 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.

13. 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 ocuparan la totalitat de les 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.
2. 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, el segur 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.
3. 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.
4. 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.
5. L'habitatge haurà de mantenir-se en perfecte estat de manteniment i neteja.
6. La deterioració de tot bé que requereixi un manteniment periòdic no podrà ser imputat al pas del temps. De manera que, l'arrendatari ha d'encarregar-se de mantenir de manera correcta els electrodomèstics de l'habitatge duent a terme totes aquelles pràctiques necessàries.
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.
8. Les petites reparacions causades pel propi desgast de l'ús ordinari de l'arrendatari i aquelles que derivin del ús negligent, són a càrrec d'aquest.
9. Serà responsabilitat de l'arrendatari la contractació d'una pòlissa d'assegurança del contingut de l'habitatge i de responsabilitat civil, ja que en cas de qualsevol sinistre generat a l'immoble, Adsa no serà responsable.

14. 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 al següent, fins a formalitzar els contractes.

A excepció de l'apartat anterior, si l'adjudicatari de l'habitatge no correspon al nombre de la unitat de convivència que s'especifica al 6.7 d'aquestes bases, la seva posició a la llista definitiva es mantindrà per futures adjudicacions sent d'aplicació les presents bases.

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

Es podran modificar els membres de la unitat de convivència en el moment de l'adjudicació en els supòsits següents: en cas de defunció d'un dels adjudicataris, separació o divorci legal, acreditació de matrimoni, unió estable o parella de fet inscrita, augment de la unitat familiar amb l'acreditació oportuna sempre i quan compleixin els requisits establerts a les bases.

Al 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.

15. 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.

16. SANCIONS

La falta de formalització o renúncia del contracte de lloguer per part de les persones adjudicatàries donarà lloc a l'exclusió del Registre de Sol·licitants de Sant Joan Despí durant un període de 5 anys.

17. RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

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 de la fiança provisional.

L'adjudicació o el contracte de lloguer atorgat es resoldrà a instàncies de ADSA i la persona o persones adjudicatàries perdrien tots els seus drets en els supòsits següents:

- 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 al 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 de 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 del arrendatari.
- g) 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.
- h) Qualsevol altre motiu que s'estableixi al contracte d'arrendament, a les bases d'adjudicació i a la Llei 29/1994, d'Arrendament Urbans.

18. 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, 29 de abril de 2024