

BASES GENERALS PER L'ADJUDICACIÓ D'UN HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE DRET DE SUPERFÍCIE EN RÈGIM GENERAL DE VENDA



1. OBJECTE

Les presents bases té com a finalitat l'adjudicació d'UN habitatge amb protecció oficial de **dret de superfície de 75 anys en règim general de venda** situat a l'Avinguda Barcelona 2A, 08970, de Sant Joan Despí.

2. CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE

La venda de l'immoble es regirà segons el que disposa el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

L'habitatge objecte d'adjudicació té les característiques descrites a continuació:

Adreça	Avinguda Barcelona, 2A, Sant Joan Despí
Decret	75/2014, de 27 de maig, pla per al dret a l'habitatge
Expedient	08-B-1001-24
Superfície computable (m ²)	62,72 m ²
Dormitoris	2
Banys	1
Pàrquing	22,42 m ²
Règim contractual	Règim general (dret de superfície, 75 anys)

3. PREU

El preu de l'habitatge més els seus annexos és el següent:

Avinguda Barcelona, 2A	
Preu net	163.197,00€

L'immoble està subjecte a l'Impost de Transmissions Patrimonials (ITP), el qual serà variable en funció de les circumstàncies concretes del subjecte passiu. De manera que, el percentatge es concretarà en el moment de la formalització de la compra venda.

La forma d'efectuar el pagament serà el següent:

- Formalització del contracte de compravenda: reserva del 20% del preu total.
- Formalització de l'escriptura de compravenda: pagament del 80% restant

4. PETICIONS

Les peticions es realitzaran mitjançant el model annex 1, en el que inclourà la sollicitud 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 sollicitud 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 i l'escriptura.

Les sol·licituds s'hauran de presentar a través d'alguna de les següents opcions:

- Presencialment a l'Oficina Local d'Habitatge, situada a les oficines d'ADSA, a l'av. Barcelona, 83-85, planta 1, sala 12 de Sant Joan Despí o bé;
- Telemàticament per instància genèrica a través de l'enllaç que apareix a la pàgina web d'ADSA.

5. REQUISITS INDISPENSABLES PER ACCEDIR A L'HABITATGE

L'habitatge s'adjudicarà 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 d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya.

5.3. 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 5 anys. En el supòsit de dues persones serà suficient que el compleixi un dels sol·licitants.

5.4. Tributs

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

5.6. Propietat

El sol·licitant, o qualsevol membre de la unitat de convivència **NO PODRAN 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.

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: 18.000€.

- b) No superar els ingressos anuals màxims del còmput total de la unitat de convivència de: 5 vegades l'IRSC.

1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
60.465,53€	62.335,00€	65.016,70€	67.183,93€

Per determinar l'import dels ingressos mínims i màxims es sumaran DOS imports de la declaració presentada de l'Impost de la Renda de les Persones Físiques:

BASE IMPOSABLE GENERAL (casella nº 435) + **BASE IMPOSABLE DE L'ESTALVI** (casella nº 460)

5.8. Unitat de convivència:

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

6. 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.
- Ingressos del darrer exercici fiscal tancat:

- En cas de fer la declaració de l'impot 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'impot 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 o certificat d'imputacions de l'Agència Tributària de l'any 2023.

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

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.
- Ingressos del darrer exercici fiscal tancat:

- En cas de fer la declaració de l'impot 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'impot 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 o certificat d'imputacions de l'Agència Tributària de 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.
- Certificat acreditatiu de la necessitat d'habitatge adaptat, si escau.

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.
- 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 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 o certificat d'imputacions de l'Agència Tributària de 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.
- Certificat acreditatiu de la necessitat d'habitatge adaptat, si escau.

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 i d'ADSA.

8. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE PETICIONS

Les peticions es podran presentar des del dia **23 de setembre al 18 d'octubre** 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.

9. PUBLICACIÓ DE LLISTES PROVISIONALS I DEFINITIVES

Les llistes provisionals de les persones que tenen dret a participar es publicaran el dia **4 de novembre 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 i pàgina web 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 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 22 de novembre 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 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.

La vigència de la llista serà de **DOS** anys des de data de sorteig, que servirà per adjudicar habitatges que quedin lliures en règim general de venda amb dret de superfície.

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 adjudicatàries 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.

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 les persones incloses a la sol·licitud, en el termini màxim de **3 mesos** des de la signatura de l'escriptura de compravenda.
2. Els adjudicatàries 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 rescabament 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. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA

Les persones adjudicatàries estaran obligades a la formalització del contracte de compravenda, a l'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, 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 20% del preu total.

L'obtenció del finançament, si s'escau, per al pagament del 80% del preu restant, serà a càrrec de l'adjudicatari, en el termini màxim de **2 mesos** des de la formalització del contracte de compravenda. En el cas de no obtenir finançament en aquest termini, d'adjudicació quedarà sense efecte.

14. RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

L'adjudicació es resoldrà a instàncies d'ADSA, 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 compra- venda, 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 traspasaran 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 conseqüent 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.

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.

Sant Joan Despí, 1 de juliol de 2024