ADSA Aparcamientos Despí, S.A.U.
SOCIETAT MUNICIPAL DE SANT JOAN DESPÍ

BASES GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER PARA GENTE MAYOR

1. OBJETO

Mediante las presentes bases generales, se pretende **obtener una lista de reserva** para llevar a cabo, en el momento que haya alguna vivienda disponible, el procedimiento de adjudicación de las viviendas de alquiler con protección oficial destinadas exclusivamente a gente mayor situadas en la calle mayor número 31 de Sant Joan Despí.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA, RÉGIMEN CONTRACTUAL Y VIGENCIA

La superficie útil de las viviendas es de 40 y 45 m² aproximadamente.
La vivienda es de alquiler y dispone de: salón-cocina, 1 dormitorio, 1 baño-lavadero y terraza.
La vivienda será alquilada de acuerdo con lo que dispone la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos vigente.
El contrato de alquiler tendrá una vigencia de **SIETE (7) años**, revisable y prorrogable, siempre y cuando el/los titular/es cumpla con las condiciones y requisitos exigidos en las bases y normativa legal vigente.

3. UBICACIÓN Y PRECIO

Las viviendas objeto de estas bases se encuentran situadas en la Calle mayor, número 31, de Sant Joan Despí.
El precio del alquiler será el que resulte en el momento de la adjudicación, tomando como base el módulo del precio aplicable por la Generalitat de Cataluña para el área geográfica correspondiente al municipio de Sant Joan Despí.
Estos importes se revisarán anualmente de acuerdo con el Índice de Referencia para la Actualización de los Arrendamientos de Vivienda (IRAV) publicado por la INE.

4. REQUISITOS INDISPENSABLES PARA ACCEDER A LAS VIVIENDAS

Las viviendas se adjudicarán por sorteo entre todas las peticiones que reúnan los requisitos que se especifican a continuación:

4.1 Edad

- Si la unidad de convivencia es de **1 miembro**: tener 65 años o más y ser pensionista.
- Si la unidad de convivencia es de **2 miembros**: la edad de uno de ellos deberá de ser de 65 años o más i ser pensionista; y del otro, de 60 años o más.

En ambos casos, es requisito indispensable que los solicitantes tengan plena capacidad legal para contratar.

4.2 Registro de Solicitantes de Cataluña

Estar inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña.

4.3 Residencia en Sant Joan Despí

Residencia, continua o discontinua, acreditada mediante volante de empadronamiento y convivencia histórico en Sant Joan Despí, con una antigüedad mínima de **TRES (3) años.**
En el supuesto de dos personas, será suficiente que lo cumpla uno de los solicitantes.
La residencia y antigüedad requeridas deberán de ser anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes, es decir, la antigüedad de TRES (3) años se tendrá que cumplir como fecha máxima el día **23 de mayo de 2025**.

4.4 Propiedad

El solicitante, o el otro miembro de la unidad de convivencia **NO PODRAN SER**:

- Titular/es del pleno dominio de una vivienda sujeto a protección pública.
- Titular/es del pleno dominio (es decir, tener la propiedad y el usufructo) de una vivienda libre, excepto que se le haya privado de su uso por causas no imputables a la persona.

En caso de serlo de una vivienda no accesible en Sant Joan Despí, antes de la formalización del contrato, deberá ceder esta vivienda a la bolsa de vivienda de la OLH de Sant Joan Despí, por un periodo de tiempo igual al del contrato de la vivienda adjudicada y sus prórrogas, en caso de que se produzcan. El importe máximo de la renta mensual de la vivienda cedida a la OLH corresponderá de acuerdo con la normativa legal de arrendamientos urbanos vigente. En todo caso, el valor catastral de la vivienda en propiedad no tiene que ser superior al **40%** del precio de la vivienda que se quiere alquilar.
Este valor se elevará hasta el **60%** en los siguientes supuestos: personas de más de 65 años, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, familias numerosas, familias monoparentales con hijos, personas dependientes, o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo, y personas separadas o divorciadas (aportar sentencia judicial firme) al corriente del pago de las pensiones por alimentos y compensatorias.

4.5 Vivienda no accesible

Se considera no accesible aquella vivienda a la cual el solicitante tenga la imposibilidad de acceder, así como la imposibilidad de utilizar de manera autónoma los espacios que la constituyen, a causa de tener movilidad reducida reconocida de conformidad con lo que recoge la normativa legal vigente.

Quedarán excluidas de esta convocatoria las personas que tengan como residencia habitual, una planta baja o cualquier otra vivienda que esté situada en un edificio con ascensor o con la posibilidad de llevar a cabo la instalación, excepto acreditación mediante certificado de los Servicios Técnicos de que la vivienda no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad o accesibilidad.

4.6 Autonomía

Todas las personas que figuren en la solicitud deben de tener unas condiciones personales que garanticen poder llevar una vida autónoma. El grado de autonomía funcional suficiente se delimitará de acuerdo con el que establece la Solicitud de Programas y Servicios Sociales de Atención en la Gente mayor y será rellenado por uno/a diplomado/ada en Trabajo Social colegiado/ada. En el momento de formular la petición se concertará entrevista.

4.7 Ingresos anuales de la unidad de convivencia

- Ingresos anuales mínimos:

Los ingresos anuales mínimos de la unidad de convivencia deben de ser iguales o superiores a **11.000 euros**, correspondiendo al año **2024**.

- Ingresos anuales máximos:

	1 MIEMBRO	2 MIEMBROS
2,5 veces IPREM	28.000.00 €	28.865,98 €

4.8 Residencia habitual

Aquellas personas solicitantes que accedan a las viviendas las deberán destinar a domicilio habitual y permanente, que ocupará la persona o personas adjudicatarias en el plazo máximo de **TRES (3) meses** desde la firma del contrato de alquiler.

El incumplimiento de esta condición dará lugar a la rescisión del contrato, y todos los gastos serán a cargo de la persona adjudicataria.

4.9 Tributos

Deberán de estar al corriente de pago de los tributos y/o cualquier otra deuda municipal del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

5. DOCUMENTACIÓN

La documentación que se deberá presentar junto con la solicitud de inscripción a la lista de reserva será la siguiente, en función de la situación en la que se encuentre el interesado:

5.1 Personas empadronadas e inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí:

- Resolución vigente de inscripción al Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí.

5.2 Personas empadronadas sin inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí:

- Solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí.
- DNI/NIE de los miembros de la unidad de convivencia.
- Ingresos del ejercicio fiscal 2024:
  - En caso de hacer la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas, se deberá presentar la correspondiente en 2024, de los miembros que figuren en la solicitud, donde aparezca el comprobante de presentación física o telemática de la Delegación de Hacienda o bien de la entidad bancaria correspondiente.
  - En el caso de personas pensionistas: certificado acreditativo de pensiones del año 2024. En caso de no recibir ninguna pensión, el certificado negativo del año 2024; o si no, la vida laboral y el certificado de imputaciones del año 2024.

- Certificado de discapacidad, si procede.
- En caso de ser propietario de una vivienda no accesible, fotocopia de la escritura de la vivienda, los últimos recibos de los impuestos municipales y el último recibo de la comunidad de propietarios.
- Certificado acreditativo de la necesidad de vivienda adaptada, si procede.

5.3 Personas no empadronadas en Sant Joan Despí:

- Resolución vigente de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña o solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña presentada y registrada por su Ayuntamiento.
- DNI/NIE de los miembros de la unidad de convivencia.
- Ingresos del ejercicio fiscal 2024:
  - En caso de hacer la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas, se deberá presentar la correspondiente en 2024, de los miembros que figuren en la solicitud, donde aparezca el comprobante de presentación física o telemática de la Delegación de Hacienda o bien de la entidad bancaria correspondiente.
  - En el caso de personas pensionistas: certificado acreditativo de pensiones del año 2024. En caso de no recibir ninguna pensión, el certificado negativo del año 2024; o si no, la vida laboral y el certificado de imputaciones del año 2024.

- Certificado de discapacidad, si procede.
- En caso de ser propietario de una vivienda no accesible, fotocopia de la escritura de la vivienda, los últimos recibos de los impuestos municipales y el último recibo de la comunidad de propietarios.
- Certificado acreditativo de la necesidad de vivienda adaptada, si procede.

6. INFORMACIÓN PÚBLICA

Se hará publicidad de estas bases en el Boletín Municipal, en la Oficina Local de la Vivienda de Sant Joan Despí y en las páginas web del Ayuntamiento de Sant Joan Despí y de ADSA (www.ad-sa.com).

7. PETICIONES

Las peticiones se realizarán mediante el **modelo anexo 1**, en el que incluirá la solicitud y la declaración responsable conforme cumple con los requisitos recogidos en su punto 4, los cuales se deberán justificar documentalmente en el momento de hacer la petición de inscripción, así como también en el supuesto de adjudicación, actualizándola al correspondiente ejercicio fiscal.

En la solicitud se detallarán las personas que vayan a residir en la vivienda, que como máximo serán dos, y los integrantes no podrán figurar en más de una petición.

Serán las personas que constan en la solicitud las que formalizarán el contrato de alquiler.

No se aceptará ningún cambio de titularidad (añadir o cambiar nombres) una vez presentada la petición.

Las solicitudes se podrán presentar a través de alguna de las siguientes opciones:

- Presencialmente, en la Oficina Local de la Vivienda de Sant Joan Despí, situada en las oficinas de ADSA, en la Av. Barcelona, 83-85, planta 1, sala 12.
- Telemáticamente, mediante instancia genérica a través del enlace que aparece en la página web de ADSA.

8. PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PETICIONES

Las peticiones se podrán presentar desde el día **5 de mayo de 2025 al 23 de mayo de 2025**, en la Oficina Local de Vivienda, situada en las oficinas de ADSA en Avda. Barcelona, 83-85, planta 1, sala 12 de Sant Joan Despí en el siguiente horario:

- Lunes de 10 a 13.30 horas y de 15.30 a 18.30 horas.
- Miércoles de 15.30 a 18.30 horas.
- Jueves de 10 a 13.30 horas.

Las listas provisionales de las personas que tienen derecho a participar se publicarán el día **30 de mayo de 2025** en las páginas web del Ayuntamiento de Sant Joan Despí y de ADSA; y en el tablón de anuncios de ADSA.

Contra la relación provisional de las personas con derecho a participar en el proceso de selección, los interesados podrán presentar alegaciones ante la oficina de ADSA dentro del plazo de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente a la publicación de la relación provisional de las personas con derecho a participar.

Transcurrido este plazo, las listas definitivas de las personas con derecho a participar se publicarán el día **23 de junio de 2025** en la página web del Ayuntamiento de Sant Joan Despí y de ADSA, y en el tablón de anuncios de ADSA.

9. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación se hará mediante sorteo público y ante notario, entre todas las inscripciones que resulten admitidas de forma definitiva, con convocatoria previa. A cada solicitante admitido se le asignará, de forma aleatoria, un número de participación para el sorteo, del número 1 hasta el final.
La vigencia de la lista de reserva será de **UN (1) año** a contar desde la fecha en que se celebre el sorteo, la cual servirá para adjudicar viviendas que queden libres.
Las personas que hayan resultado adjudicatarias serán convocadas mediante notificación electrónica en la dirección indicada en la solicitud siguiendo el riguroso orden establecido en el sorteo.
Los adjudicatarios serán los que constarán como titulares de la vivienda en los contratos a formalizar.
La adjudicación de la vivienda quedará supeditada al cumplimiento de todos los requisitos establecidos en las bases, así como también al cumplimiento de los requisitos económicos no superando los ingresos indicados anteriormente con la acreditación del correspondiente ejercicio fiscal.
El incumplimiento de los requisitos de la convocatoria supondrá la pérdida de la condición de adjudicatario y la consecuente pérdida del derecho a acceder a la vivienda para el cual ha resultado seleccionado.

10. ADJUDICACIÓN

La adjudicación definitiva la hará el Consejo de Administración de ADSA, y no será impugnable excepto por razones de falsedad de los requisitos exigidos para participar en la adjudicación, debidamente acreditadas.

11. CONDICIONES DE LA ADJUDICACIÓN

Antes de proceder a la adjudicación de las viviendas se revisará la documentación aportada por las personas solicitantes. En el supuesto de que no se cumplan los requisitos exigidos para el acceso, la petición se considerará no admitida, y pasará el turno a la petición siguiente de la lista del sorteo.

Se deberán respetar las siguientes condiciones:

a) El contrato de arrendamiento será de **7 años revisable y prorrogable**, de acuerdo con la legislación legal vigente, siempre y cuando el/los titular/es cumpla con las condiciones y requisitos establecidos en las presentes bases y en la normativa aplicable, así como también se mantengan las condiciones de autonomía personal descritas en el punto 4.6 de estas bases.

b) El adjudicatario está obligado a pagar, mediante domiciliación bancaria, el importe del recibo del alquiler. Este se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice de Referencia para la Actualización de los Arrendamientos de Viviendas (IRAV). Así mismo, la cuota complementaria para gastos de administración y mantenimiento, también revisable anualmente en relación con el coste real del servicio, correrán íntegramente a cargo del adjudicatario, y serán incluidos en el recibo mensual (en la parte correspondiente al coeficiente que corresponda a la vivienda). La cuota de administración y mantenimiento está compuesta por el servicio de mantenimiento del ascensor, el seguro del continente del edificio, la limpieza semanal de la escala y zona comunitaria, así como una cantidad en concepto de gestión y pequeño mantenimiento.

c) ADSA quedará facultada para aplicar los mecanismos de control o rescate de la vivienda en caso de incumplimiento de los requisitos establecidos en estas bases, imputando, si se da la situación, los posibles gastos de los costes ocasionados a la persona o personas adjudicatarias inicialmente.

d) Todos los adjudicatarios están obligados a contratar los suministros de agua y electricidad con las correspondientes compañías suministradoras, y serán a su cargo los gastos de la contratación, así como los consumos posteriores.

e) El programa funcional de la vivienda no permite que convivan más de dos personas de forma habitual y permanente. La vivienda se tiene que mantener en perfecto estado de mantenimiento y limpieza. A tal efecto, anualmente los servicios que designe el Departamento de Gente mayor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí harán una visita a la vivienda.

f) El incumplimiento de estos requisitos podrá motivar la no renovación del contrato de alquiler.

12. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

Las personas adjudicatarias estarán obligadas a la formalización del contrato de alquiler el día, hora y lugar que determine ADSA.
En el supuesto de que cualquiera de las personas adjudicatarias no quisiera formalizar el contrato, ni efectuar los pagos previstos en los plazos indicados, se entenderá que renuncia a la adjudicación, traspasando sus derechos, por riguroso orden de salida del sorteo, a la primera persona adjudicataria en reserva y sucesivamente al siguiente, hasta formalizar los contratos.
De no reunir las condiciones establecidas y/o las de adjudicación quedará sin efecto la adjudicación de la vivienda.
Se podrán modificar los miembros de la unidad de convivencia en el momento de la adjudicación en los supuestos siguientes: en caso de defunción de uno de los adjudicatarios, separación o divorcio legal, acreditación de matrimonio, unión estable o pareja de hecho inscrita, con la acreditación oportuna siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos a las bases.
En el momento de la formalización del contrato de alquiler, se depositará el importe de una mensualidad de alquiler libre de gastos, en concepto de fianza y se constituirá el compromiso del Avalloguer.

13. SANCIONES

La falta de formalización o renuncia del contrato de alquiler por parte de las personas adjudicatarias dará lugar a la exclusión del Registro de Solicitantes de Sant Joan Despí durante un periodo de 5 años.

14. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

La falsificación de los datos recogidos en la documentación o incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas en las bases dará lugar a la exclusión en la selección y/o sorteo, o a la anulación de la adjudicación, con la pérdida del adjudicado y de la fianza provisional.

La adjudicación o el contrato de alquiler otorgado se resolverá a instancia de ADSA y la persona o personas adjudicatarias perderían todos sus derechos en los supuestos siguientes:

a) La carencia de pago de la renta o, si procede, de cualquier de las cantidades el pago de las cuales haya asumido o corresponda al arrendatario.
b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
c) El subarrendamiento total o parcial de la vivienda o la cesión sin consentimiento expreso y escrito de ADSA que autorice.
d) La realización de daños en la finca o de obras no consentidas por ADSA.
e) Destinar la vivienda a actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
f) Incumplimiento de las condiciones establecidas a las presentes bases.
g) No destinar la vivienda de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.
h) La inobservancia por parte del arrendatario de su obligación de mantener en perfecto estado de mantenimiento y de habitabilidad y salubridad la vivienda adjudicada.
i) Cualquier otro motivo que se establezca al contrato de arrendamiento, en las bases de adjudicación y a la Ley 29/1994, de Arrendamiento Urbanos.

15. INTERPRETACIÓN DE LAS BASES

La interpretación de las bases se llevará a cabo por el Consejo de Administración de ADSA, que igualmente resolverá las dudas que se presenten.

Sant Joan Despí, 30 de abril de 2025.