

BASES GENERALS PER L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PER A GENT GRAN



1. OBJECTE

Mitjançant les presents bases generals, es pretén **obtenir una llista de reserva** per tal de portar a terme, en el moment que hi hagi algun habitatge disponible, el procediment d'adjudicació dels habitatges de lloguer amb protecció oficial destinats exclusivament a gent gran situats al carrer major número 31 de Sant Joan Despí.

2. CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE, RÈGIM CONTRACTUAL I VIGÈNCIA

La superfície útil dels habitatges és de 40 i 45 m² aproximadament.

L'habitatge és de lloguer i disposa de: saló-cuina, 1 dormitori, 1 bany-safareig i terrassa.

L'habitatge serà llogat d'acord amb el que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans vigent.

El contracte de lloguer tindrà una vigència de SET (7) anys, revisable i prorrogable sempre que el/s titular/s compleixi amb les condicions i requisits exigits a les bases i normativa legal vigent.

3. UBACIÓ I PREU

Els habitatges objectes d'aquestes bases estan situats al carrer major, número 31, de Sant Joan Despí.

El preu del lloguer serà el que doni com a resultat 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.

Aquests imports es revisaran anualment d'acord amb l'Índex de Referència per l'Actualització dels Arrendaments d'Habitatge (IRAV) publicat per l'INE.

4. 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:

4.1 Edat

- Si la unitat de convivència és d'**1 membre**: tenir 65 anys o més i ser pensionista.
- Si la unitat de convivència és de **2 membres**: l'edat d'un dels membres haurà de ser de 65 anys o més i ser pensionista; i de l'altre, de 60 anys o més.

En ambdós casos, és requisit indispensable que els sol·licitants tinguin plena capacitat legal per contractar.

4.2 Registre de Sol·licitants de Catalunya

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

4.3 Residència a Sant Joan Despí

Residència, continua o discontinua, acreditada mitjançant volant d'empadronament i convivència històric a Sant Joan Despí, amb una antiguitat mínima de **TRES (3) anys**.

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

La residència i antiguitat requerida hauran de ser anteriors a la data de finalització del termini de presentació de les sol·licituds, és a dir, l'antiguitat de TRES (3) anys s'haurà de complir com a data màxima el dia **23 de maig de 2025**.

4.4 Propietat

El sol·licitant, o l'altre membre de la unitat de convivència **NO PODRAN SER**:

- Titular/s del ple domini d'un habitatge subjecte a protecció pública.
- Titular/s 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 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 prorroques, en cas que es produeixin. L'import màxim de la renda mensual de l'habitatge cedit a l'OLH correspondrà d'acord amb la normativa legal d'arrendaments urbans 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 (aportar sentència judicial ferma) al corrent del pagament de les pensions per aliments i compensatòries, si s'escau.

4.5 Habitatge no accessible

Es considera no accessible aquell habitatge al qual el sol·licitant 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 del fet que l'habitatge no reuneix les condicions mínimes d'habitabilitat o accessibilitat.

4.6 Autonomia

Totes les persones que figurin a la sol·licitud han de tenir unes condicions personals que garanteixin poder dur una vida autònoma. El grau d'autonomia funcional suficient es delimitarà d'acord amb el que estableix la Sol·licitud de Programes i Serveis Socials d'Atenció a la Gent Gran i serà emplenat per un/a diplomada en Treball Social col·legiat/ada. En el moment de formular la petició es concertarà entrevista.

4.7 Ingressos anuals de la unitat de convivència:

- Ingressos anuals mínims:

Els ingressos anuals mínims de la unitat de convivència hauran de ser iguals o superiors a **11.000 euros** corresponent a l'any 2024.

- Ingressos anuals màxims:

	1 MEMBRE	2 MEMBRES
2,5 vegades IPREM	28.000,00 €	28.865,98 €

4.8 Residència habitual

Aquelles persones sol·licitants que accedeixin als habitatges les hauran de destinar a domicili habitual i permanent, que ocuparà la persona o persones adjudicatàries en el termini màxim de TRES (3) mesos des de la signatura del contracte de lloguer.

L'incompliment d'aquesta condició donarà lloc a la rescissió del contracte, i totes les despeses seran a càrrec de la persona adjudicatària.

4.9 Tributs

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

5. DOCUMENTACIÓ

La documentació que s'haurà de presentar juntament amb la sol·licitud d'inscripció a la llista de reserva, serà la següent, en funció de la situació en la qual es trobi l'interessat:

5.1 Persones empadronades i 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.

5.2 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 de l'exercici fiscal 2024:
 - En cas de fer la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques, caldrà presentar la corresponent a l'any 2024, dels 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 el cas de persones pensionistes: certificat acreditatiu de pensions de l'any 2024. En cas de no rebre cap pensió, el certificat negatiu de l'any 2024; o si no, la vida laboral i el certificat d'imputacions de l'any 2024.
- Certificat de discapacitat, 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, si escau.

5.3 Persones no empadronades 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 de l'exercici fiscal 2024:
 - En cas de fer la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques, caldrà presentar la corresponent a l'any 2024, dels 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 el cas de persones pensionistes: certificat acreditatiu de pensions de l'any 2024. En cas de no rebre cap pensió, el certificat negatiu de l'any 2024; o si no, la vida laboral i el certificat d'imputacions de l'any 2024.
- Certificat de discapacitat, 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, si escau.

6. INFORMACIÓ PÚBLICA

Es farà publicitat d'aquestes bases al Butlletí Municipal, a l'Oficina Local de l'Habitatge de Sant Joan Despí i a les pàgines web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí i d'ADSA (www.ad-sa.com).

7. 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 4, els quals s'hauran de justificar documentalment en el moment de fer la petició d'inscripció, així com també en el supòsit d'adjudicació, actualitzant-la al corresponent exercici fiscal.

En la sol·licitud es detallaran les persones que vagin a residir en l'habitatge, que com a màxim seran dos, i els integrants no podran figurar en més d'una petició.

Seràn les persones que consten en la sol·licitud les que formalitzaran el contracte de lloguer.

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

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

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

8. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE PETICIONS

Les peticions es podran presentar des del dia **5 de maig de 2025 al 23 de maig de 2025**, 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.
- Dijous de 10 a 13.30 hores.

Les llistes provisionals de les persones que tenen dret a participar es publicaran el dia **30 de maig de 2025** a les pàgines web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí i d'ADSA; i al taulell d'anuncis d'ADSA.

Contra la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció, els interessats podran presentar alegacions davant l'oficina 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 **23 de juny de 2025** a la pàgina web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí i d'ADSA, i al taulell d'anuncis d'ADSA.

9. 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 d'**UN (1) any** a comptar des de la data en què se celebri el sorteig, la qual 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 consegüent pèrdua del dret a accedir a l'habitatge per al qual ha resultat seleccionat.

10. 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, gudament acreditades.

11. 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:

- El contracte d'arrendament serà per **7 anys revisable i prorrogable**, d'acord amb la legislació legal vigent, sempre que el/s titular/s compleixi amb les condicions i requisits establerts a les presents bases i a la normativa aplicable, així com també es mantinguin les condicions d'autonomia personal descrites en el punt 4.6 d'aquestes bases.
- 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 de Referència per l'Actualització dels Arrendaments d'Habitatges (IRAV). Així mateix, la quota complementària per a despeses d'administració i manteniment, també revisable anualment en relació amb el cost real 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 setmanal de l'escala i zona comunitària, així com una quantitat en concepte de gestió i petit manteniment.
- ADSA quedarà facultada per aplicar els mecanismes de control o rescat de l'habitatge en cas d'incompliment dels requisits establerts en aquestes bases, imputant, si es dona la situació, les possibles despeses dels costos ocasionats a la persona o persones adjudicatàries inicialment.
- Tots els adjudicataris estan obligats a contractar els subministraments d'aigua i electricitat amb les corresponents companyies subministradores, i seran a càrrec seu les despeses de la contractació, així com els consums posteriors.
- El programa funcional de l'habitatge no permet que hi convisquin més de dues persones de forma habitual i permanent. L'habitatge s'ha de mantenir en perfecte estat de manteniment i neteja. A aquest efecte, anualment els

serveis que designi el Departament de Gent Gran de l'Ajuntament de Sant Joan Despí faran una visita a l'habitatge.

- L'incompliment d'aquests requisits podrà motivar la no renovació del contracte de lloguer.

12. 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.

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, amb l'acreditació oportuna sempre que 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'Avalloquer.

13. 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.

14. 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:

- La manca 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.
- La falta de pagament de l'import de la fiança o de la seva actualització.
- El sotsarrendament total o parcial de l'habitatge o la cessió sense consentiment exprés i escrit de ADSA que autoritzi.
- La realització de danys en la finca o d'obres no consentides per ADSA.
- Destinar l'habitatge a activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- Incompliment de les condicions establertes a les presents bases.
- No destinar l'habitatge de forma primordial a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.
- 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.
- Qualsevol altre motiu que s'estableixi al contracte d'arrendament, a les bases d'adjudicació i a la Llei 29/1994, d'Arrendament Urbans.

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, 30 d'abril de 2025.