

BASES PER A L'ADJUDICACIÓ D'UN HABITATGE EN RÈGIM DE LLOGUER SOCIAL AL SECTOR DE LA MUNTANYETA PER A FAMÍLIES EN SITUACIÓ DE RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL PER PÈRDUA DEL SEU HABITATGE HABITUAL

1. OBJECTE

Són objecte de les presents bases les condicions i els requisits que regularan el procediment de selecció d'adjudicatari d'un habitatge de titularitat municipal en règim de lloguer social al sector de La Muntanyeta.

Per acord del Ple de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat de data 28 d'abril de 2003 la societat municipal Companyia Local d'Actuacions Urbanístiques Santboianes, SA (en endavant CLAUS, SA) va rebre l'encàrrec d'administrar i gestionar una sèrie d'habitatges de titularitat municipal, amb l'objectiu de contribuir a satisfer una de les necessitats del municipi com és la de comptar amb habitatges de lloguer amb un preu d'arrendament assequible, per facilitar la cobertura temporal de les necessitats bàsiques d'habitatge de persones o unitats familiars en situació de risc social o exclusió amb problemes d'allotjament i amb manca de suficients mitjans econòmics per atendre aquesta necessitat a preu de mercat, i que desitjarien residir, temporalment, en aquests habitatges, fins que es normalitzi la seva situació socioeconòmica.

En l'actualitat hi ha disponible un d'aquests habitatges per a poder ser assignat a una unitat de convivència, amb la finalitat de cobrir temporalment les seves necessitats bàsiques d'allotjament, així com de prevenir i evitar el deteriorament de situacions de risc i exclusió social.

Atesa l'adscripció abans referida, serà CLAUS, SA qui subscriurà els contractes d'arrendament amb la/les persona/es que resulti/n adjudicatària/es mitjançant un procediment d'adjudicació que garantirà la màxima concurrència.

2. CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE

La superfície construïda de l'habitatge és de 54,00 m², distribuïts en tres habitacions, cuina i menjador. No disposa de plaça d'aparcament ni de traster vinculats. L'immoble està situat al sector conegut com "La Muntanyeta" de Sant Boi de Llobregat.

Habitatges	Superfície habitatge	Habitacions	Aparcament	Traster
Habitatge Sector La Muntanyeta	54,00 m²	3	No	No

3. RÈGIM CONTRACTUAL I DURADA DEL CONTRACTE

La formalització i efectes dels contractes es regirà pel que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU) en la seva redacció actual, o per aquella altra regulació normativa que la substitueixi i que resulti d'aplicació en el moment de la formalització dels contractes.

La durada del contracte serà de **tres anys** o, en qualsevol cas, aquella altra que amb caràcter de mínim determini la normativa en vigor en el moment de la formalització dels contractes.

4. IMPORT DEL LLOGUER

El preu del lloguer mensual s'ha fixat en **450 €**, d'acord amb el procediment establert per a la fixació de la renda de lloguer dels habitatges actualment adscrits a la Borsa de Lloguer Social gestionada per l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Això no obstant, en atenció a la naturalesa social de l'arrendament, CLAUS, SA aplicarà una **rebaixa de la renda** de manera que la/les persona/es arrendatària/es abonarà/an només la quantitat corresponent al 10%, 12% o 18% dels seus ingressos segons el previst a la **Llei 24/2015**, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica:

BAREM	IMPORT RENDA
Ingressos inferiors a 0,89% IRSC ponderats	10% dels ingressos de la unitat convivencial
Ingressos inferiors a 0,95% IRSC ponderats	12% dels ingressos de la unitat convivencial
Ingressos superiors a 0,95% IRSC ponderats	18% dels ingressos de la unitat convivencial

Cada anualitat es revisaràn els ingressos de la unitat de convivència per tal d'aplicar la rebaixa que correspongui en funció dels seus ingressos.

La/Les persona/es adjudicatària/es també perdran aquest benefici i hauran de pagar el preu del lloguer fixat per a la Borsa (450,00 €) en el supòsit que aconseguixi/n una situació econòmica autosuficient estable. A aquests efectes, s'entén per situació econòmica autosuficient estable aquella en què els ingressos totals anuals de la unitat convivencial superin el barem d'ingressos previstos per la Llei 24/2015 o la norma que la substitueixi, i que estableixi què s'entén per persones en risc d'exclusió residencial.

En cas que aquesta normativa deixi d'estar en vigor i no sigui substituïda per cap altra, s'aplicarà supletòriament el lloguer de la Borsa quan obtinguin 2'5 vegades l'IRSC anual ponderat d'acord amb el nombre de membres de la unitat convivencial i la zona d'ubicació de l'habitatge.

Els adjudicatàris hauran d'assumir també les despeses de comunitat.

El cost de l'alta dels comptadors i dels consums dels serveis d'aigua, llum...aniran a càrrec de les persones que resideixin a l'habitatge.

5. REQUISITS QUE CAL ACREDITAR PER ACCEDIR ALS HABITATGES

L'habitatge s'adjudicarà a la/les persona/es sol·licitant/s que obtingui/n la major puntuació en aplicació del barem que més endavant es detallarà, però, en tot cas, seran requisits necessaris per a accedir al present procediment els següents:

5.1. Edat i capacitat

Ser persona física major d'edat i tenir plena capacitat legal per a contractar.

Les persones sol·licitants que no tinguin la nacionalitat espanyola hauran d'acreditar la residència legal permanent i disposar del corresponent permís de treball.

5.2. Residència a Sant Boi de Llobregat

Tenir residència actual a Sant Boi de Llobregat acreditada mitjançant certificat d'empadronament amb antiguitat mínima contínua de cinc anys immediatament anteriors a la presentació de la sol·licitud.

Així mateix, també podran ser sol·licitants totes aquelles persones que acreditin que dins dels darrers deu anys han residit cinc anys de manera discontinua en el nostre municipi.

5.3. Risc imminent d'exclusió residencial

Trobar-se la unitat de convivència en risc imminent de pèrdua del seu habitatge habitual, ja sigui per l'existència d'un procediment judicial en curs d'execució hipotecària o que tingui per objecte la recuperació de la possessió de l'immoble per part del seu legítim titular, o bé per l'existència d'un acord de dació en pagament o compravenda que tingui com a causa de la transmissió la impossibilitat del prestatari de retornar el préstec o el crèdit hipotecari, sense que hi hagi cap opció a un lloguer, bé sigui en aquell o en altre habitatge, o bé per la finalització del termini d'una llicència administrativa d'ocupació d'un habitatge.

Queden exclosos aquells casos en què, d'acord amb el previst a la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, els adquirents dels habitatges i els instants dels processos judicials d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de rendes de lloguer a què fan referència les lletres a i b de l'article 16.2 que, alhora, siguin persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o susceptibles de ser-hi inscrits, o persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils, estiguin obligats, com a última mesura, a oferir als ocupants que es trobin en les condicions de l'article 16.1 el real·lotjament a un habitatge de llur titularitat, en règim de lloguer i per un termini de tres anys.

5.4. Propietat

Cap dels membres de la unitat de convivència que figurin en la sol·licitud pot ser propietari o titular d'un dret real d'ús o gaudi sobre un habitatge o terreny residencial.

S'exceptuarà aquest requisit quan el sol·licitant hagi perdut l'ús de l'immoble com a conseqüència d'una situació de divorci, separació matrimonial legal o de fet, o l'habitatge sigui objecte d'un procediment judicial que pugui comportar la seva pèrdua i desnonament.

5.5. Composició de la unitat de convivència

Ateses les característiques físiques de l'habitatge que és objecte del present procediment, la unitat familiar que en resulti adjudicatària podrà estar integrada com a màxim per 5 persones, d'acord amb el previst a l'article 4 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Així mateix, la composició de la unitat familiar ha de ser de com a mínim dues persones. En cas que en formin part d'aquesta una o més persones menors d'edat, els majors d'edat hauran d'aportar la documentació que acrediti que en són els pares, mares o progenitors o les persones que en l'actualitat n'ostenten la seva guarda i custodia.

La composició de la unitat familiar no podrà variar des de l'inici del procediment fins a la finalització del contracte d'arrendament, llevat els casos de naixement, defunció, matrimoni o parella de fet, divorci o separació legal.

5.6. Ingressos

En aplicació d'allò previst a l'article 5.10 de Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, s'entén que les unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial sempre que tinguin uns ingressos inferiors a:

- 2,5 vegades l'IRSC ponderats, si es tracta d'unitats de convivència de més d'una persona.
- 3 vegades l'IRSC ponderats, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència:

	2,5 IRSC 2 membres	2,5 IRSC 3 membres	2,5 IRSC 4 o més membres
2,5 IRSC ponderat	27.380,51 €	28.558,17 €	29.510,12 €
3 IRSC ponderat	32.856,61 €	34.269,80 €	35.412,14 €

En els casos d'unitats familiars els ingressos totals de les quals superin 1,5 vegades l'IRSC caldrà presentar informe social que acrediti la situació d'exclusió residencial.

Al efectes de l'atorgament de puntuació derivats del compliment dels requisits econòmics, es tindran en compte els ingressos corrents de la unitat familiar als quals es sumaran els recursos

econòmics dels que siguin titulars els membres de la unitat de convivència, ja sigui en comptes corrents o en d'altres dipòsits anàlegs en entitats financeres.

5.7. Altres

Així mateix, la/les persona/es sol·licitant/s hauran de complir tots els requisits següents:

- Tenir expedient obert als serveis socials de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.
- Tenir expedient obert al servei d'assessorament i intermediació en matèria d'habitatge, amb un risc imminent de pèrdua de l'habitatge habitual.
- Cap membre de la unitat convivencial por haver renunciat de forma injustificada a l'adjudicació d'un habitatge social.
- En cas de sol·licitants que estiguin actualment desocupats, hauran d'estar inscrits a l'Oficina de Treball de la Generalitat que correspongui.
- Ni la persona sol·licitant ni la resta de membres de la unitat de convivència no poden haver estat considerats "morosos voluntaris" d'un habitatge de lloguer social local.
- No tenir antecedents de manca de convivència coneguts amb la comunitat de veïns i veïnes on s'hagi residit anteriorment.

6. SOL·LICITUDS

Les sol·licituds es realitzaran mitjançant el model **Annex 1**, degudament complimentat, amb la manifestació de reunir tots els requisits, que s'hauran de justificar documentalment.

En la sol·licitud es detallaran les persones que vagin a residir a l'habitatge, els integrants de la qual no podran figurar en més d'una petició. El/s sol·licitant/s serà/n el/les que formalitzarà/an el contracte d'arrendament.

7. DOCUMENTACIÓ QUE CAL PRESENTAR

- Imprès de sol·licitud segons model **Annex 1** degudament complimentat.
- Fotocòpia del DNI o permís de residència i treball del/ls sol·licitant/s i de tots els membres que integraran la unitat familiar. Si algun és menor d'edat, serà suficient el llibre de família.
- En cas que la unitat familiar estigui integrada per algun menor d'edat, s'acompanyarà també fotocòpia del llibre de família, així com, si fos el cas, de la sentència de separació, divorci o atribució de guarda i custòdia del menor on constin, si és el cas, els imports de la pensió compensatòria i/o d'aliments que abona l'altre progenitor.

- Per acreditar l'existència d'un procediment judicial, segons el cas:
 - Demanda d'execució hipotecària en què consti/n com a part executada el/els sol·licitants i decret d'adjudicació de l'immoble, un cop verificada la subhasta. En el cas que el/els sol·licitants tinguin la condició de tercer ocupant de l'habitatge en un procediment d'execució hipotecària, caldrà que aportin la documentació judicial acreditativa d'aquesta circumstància i de l'estat de les actuacions processals.
 - Demanda de desnonament per falta de pagament de lloguer o per finalització del termini contractual en què consti/n com a part demandada el/els sol·licitants.
 - Demanda judicial instada per una ocupació sense títol habilitant en que consti/n com a part demandada el/els sol·licitants, o documentació anàloga en cas de tractar-se d'un procediment incoat per la via penal.
- Per acreditar l'existència d'una dació en pagament o compravenda:
 - Document d'oferta de dació en pagament o compravenda emès per entitat bancària o anàloga que acrediti com a causa de la transmissió la impossibilitat del prestatari de retornar el préstec o el crèdit hipotecari i on consti expressament la inexistència d'una oferta de lloguer social al transmissor.
- Per acreditar l'existència d'una llicència administrativa d'ocupació d'un habitatge, document que la reculli, expedient per l'administració corresponent.
- En cas de sol·licitants que estiguin actualment desocupats, hauran d'estar inscrits a l'Oficina de Treball de la Generalitat que correspongui i aportar el certificat que acrediti aquesta circumstància.
- Acreditació dels **ingressos** per tots els majors de 16 anys:
 - Vida laboral actualitzada.
 - En cas de treballadors per compte aliè: el contracte de treball i els fulls de salari corresponents a les tres mensualitats anteriors a la presentació de la sol·licitud.
 - En cas de ser perceptor d'alguna pensió, prestació i/o subsidi: els documents justificatius dels imports a cobrar durant tot el 2017 emesos per l'ens pagador (certificat on consti l'import mensual i el període atorgat).
 - En cas de treballadors per compte propi: declaracions d'IRPF i d'IVA presentades durant l'any 2017 (retencions i ingressos a compte - model 190 - i IVA - model 390-).
 - Cas de treballadors/res de la llar: Declaració responsable del pagador referida als imports abonats per aquest, que s'haurà d'acompanyar també de fotocòpia del seu DNI.
- (*) Certificat municipal històric d'empadronament i de convivència.

- (*) Certificat negatiu de béns dels sol·licitants emès per la Gerència Territorial del Cadastre.

(*) **NOTA:** Els sol·licitants hauran de signar una autorització per tal que CLAUS, SA pugui obtenir de l'Ajuntament el certificat històric d'empadronament i de convivència. Així mateix hauran d'autoritzar a CLAUS, SA perquè aquesta pugui demanar a l'Ajuntament que tramiti l'obtenció del certificat negatiu de béns dels sol·licitants emès per la Gerència Territorial del Cadastre. Així doncs, **aquesta documentació no haurà de ser aportada pels sol·licitants.**

IMPORTANT A TENIR EN COMPTE:

- CLAUS, SA no es responsabilitzarà de demanar la documentació no presentada per les persones sol·licitants.
- De tots els documents s'hauran de presentar també els originals, que seran retornats en el moment de presentació de les sol·licituds juntament amb la còpia de la sol·licitud presentada amb el segell de registre d'entrada.
- No s'admetran canvis un cop registrada la sol·licitud, ni en el nombre ni en la identitat de les persones que hi constin.
- Si es considera oportú, es podrà demanar informació complementària per tal de verificar les dades aportades a la sol·licitud.
- Qualsevol sol·licitud que no s'acompanyi de la documentació que acrediti els requisits quedarà fora d'aquest procés.

8. PUBLICITAT DE LES BASES

Les presents bases es publicaran a la pàgina web de CLAUS, SA www.claussantboi.cat i estaran també a disposició de les persones interessades a les dependències de la societat situades al Carrer Pau Claris, núm. 14 de Sant Boi de Llobregat a partir del dia **30 de març de 2017**.

9. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS

Les sol·licituds es podran presentar **des del dia 18 al 28 d'abril de 2017**, ambdós inclosos, a les dependències de CLAUS, SA situades al Carrer Pau Claris, núm. 14 de Sant Boi de Llobregat, de dilluns a divendres en horari de 08:00 a 14:30 hores.

10. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'habitatge s'adjudicarà a la/les persona/es sol·licitant/s que obtingui/n la major puntuació en aplicació dels barems que es detallen a continuació.

En cas d'empat de punts, es donarà prioritat a la unitat de convivència que presenti una situació de major proximitat pel que fa a la data prevista de pèrdua de l'habitatge habitual.

10.1. Criteris d'assignació de puntuació

A. Circumstàncies familiars i personals (màxim 16 punts):

A.1. Monoparentals/monomarentals 2 punts

A.2. Per persones a càrrec (fins a un màxim de 6 punts):

- Per cada menor de 16 anys 2 punts
- Per cada persona major de 65 anys 1 punt

A.3. Sol·licituds en què la unitat de convivència estigui integrada per persones amb discapacitat i/o dependència (fins a un màxim de 6 punts) :

- Per cada persona entre 33-64% de discapacitat i/o Grau 1 de dependència 1 punt
- Per cada persona entre 65-74% de discapacitat i/o Grau 2 de dependència 2 punts
- Per cada persona amb més d'un 75% de discapacitat i/o Grau 3 de dependència 3 punts

A.4. Edat de la persona sol·licitant:

- Menor o igual a 30 anys 1 punt
- Entre 31 - 45 anys 2 punt
- Entre 46 - 64 anys 1.5 punts
- Més de 65 anys 0,5 punt

B. Circumstàncies econòmiques (màxim 25 punts):

- Ingressos inferiors a 0,89 % IRSC ponderats 25 punts
- Ingressos entre el 0,89 i el 0,95% IRSC ponderat 20 punts
- Ingressos entre el 0,95 i el 1,15 % IRSC ponderat 10 punts

	2 membres	3 membres	4 o més membres
0,89 € IRSC	9.747,46 €	10.166,71 €	10.505,60 €
0,95 € IRSC	10.404,59 €	10.852,10 €	11.213,84 €
1,50 € IRSC	16.428,31 €	17.134,90 €	17.706,07 €

10.2. Comissió qualificadora per a l'adjudicació dels habitatges

La comissió qualificadora per a l'adjudicació dels habitatges és un òrgan col·legiat que està format pels següents membres:

- Un representant de CLAUS, SA.
- Un representant del departament de Serveis Socials de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

- Un representant del departament d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Aquesta comissió té com a funcions les següents:

- La verificació del compliment dels requisits previstos en aquestes bases.
- L'elaboració de la llista provisional d'admesos i exclosos.
- La resolució de les al·legacions formulades contra l'listat provisional d'admesos i exclosos.
- L'elaboració de la llista definitiva.
- La interpretació de les bases.

Serán **causes d'exclusió** de les persones sol·licitants:

- L'incompliment o la manca d'acreditació dels requisits d'accés.
- La falsedat en les dades o en els documents aportats.
- Que la sol·licitud estigui integrada per un nombre total de membres que superi la ratio d'ocupació màxima establerta a les bases o que no arribi al nombre mínim exigít.
- En cas de duplicitat de sol·licituds s'admetrà únicament l'última presentada i s'exclourà la resta.
- Presentació de la sol·licitud fora de termini.

10.2. Llista provisional

La relació provisional de sol·licituds admeses estarà a disposició de totes les persones interessades a les dependències de CLAUS, SA i es publicarà a la pàgina web de la societat, un cop hagi tingut lloc la reunió de la comissió qualificadora.

Aquesta llista s'ordenarà per ordre de puntuació assignada segons barems, de major a menor.

10.3. Reclamacions a la llista provisional

Es podran presentar reclamacions contra la llista provisional d'admesos dintre dels 10 dies hàbils següents a la publicació d'aquesta a la pàgina web de CLAUS, SA. Aquestes es faran arribar a les dependències de CLAUS, SA en horari d'oficina.

10.4. Llista definitiva, acord d'adjudicació i llista de reserva

La comissió qualificadora resoldrà les al·legacions presentades i establirà la relació definitiva de sol·licituds admeses d'acord amb l'ordre de puntuació assignada segons barems, de major a menor.

La unitat de convivència amb major puntuació resultarà adjudicària de l'immoble. En cas d'empat de puntuació es donarà prioritat a la unitat de convivència que presenti una situació de major proximitat pel que fa a la data prevista de pèrdua de l'habitatge habitual. La resta de sol·licitants quedaran en llista de reserva, per al cas de renúncia per part de l'adjudicatari primer, o successiu si fos el cas.

Aquesta llista estarà a disposició de totes les persones interessades a les dependències de CLAUS, SA i es publicarà a la pàgina web de la societat l'endemà de la reunió de la comissió qualificadora.

A l'**Annex 2** es detalla el calendari previst per al present procediment d'adjudicació.

11. CONTRACTE DE LLOGUER

La data de signatura del contracte d'arrendament i lliurament de claus a l'adjudicatari es comunicarà degudament un cop finalitzat el tràmit administratiu d'adjudicació.

11.1. Residència habitual i empadronament

Les persones adjudicatàries s'obliguen a destinar l'habitatge a residència habitual i permanent de tots els membres que consten a la sol·licitud, els quals s'hauran d'empadronar al nou habitatge adjudicat en el termini màxim de **tres mesos** a comptar des de la formalització del contracte. Queden expressament prohibits el sotsarrendament o arrendament parcial de l'habitatge a tercers.

11.2. Pla de Treball

L'arrendament quedarà condicionat a la participació de la unitat convivencial sol·licitant en les activitats que formen part del pla individual de treball, recollides en un document anomenat "Pla de treball", que serà signat per les persones adjudicatàries i pels membres de la unitat convivencial majors d'edat, per tal d'aconseguir, en el menor temps possible, l'accés a un habitatge normalitzat. L'incompliment d'aquest compromís pot donar lloc a l'extinció del contracte de lloguer.

11.3. Normes de convivència

La part arrendatària haurà de respectar les normes de convivència i respecte envers la resta de veïns i veïnes que integren la comunitat de propietaris.