

# **BASES GENERALS D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES QUE ES DESTININ AL PROGRAMA D'HABITATGE ACCESSIBLE "LLOGUER PER A GENT GRAN" QUE IMPULSA L'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT, PER A PERSONES A PARTIR DELS 65 ANYS**

---

## **1. OBJECTE**

Són objecte de les presents bases les condicions i els requisits que regularan el procediment de selecció d'adjudicatari dels habitatges de lloguer de titularitat de la societat municipal Companyia Local d'Actuacions Urbanístiques Santboianes, SA (en endavant CLAUS, SA), que es destinin al programa d'habitatge accessible "Lloguer per a gent gran" que impulsa l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Aquestes bases tenen un **caràcter general**, de manera que permetran tant l'adjudicació de l'immoble que en l'actualitat es troba adscrit al programa i disponible, les característiques del qual s'indiquen més avall, com la d'aquells altres que es puguin adscriure amb posterioritat o la dels que hagin estat adscrits i adjudicats i la societat n'hagi recuperat posteriorment la possessió per la raó que sigui.

Així doncs, la present convocatòria permetrà generar **dues llistes de reserva**, en funció del nombre d'habitacions i ingressos segons es detalla al punt 10.4 de les presents bases, les quals tindran una **vigència de dos anys** comptadors des de l'endemà del sorteig que es realitzarà.

En el cas que els habitatges adscrits es trobin qualificats amb protecció oficial caldrà, a més, verificar l'acompliment dels requisits que en cada moment determini la normativa que resulti d'aplicació.

## **2. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES**

A continuació es detallen les característiques de l'immoble que en l'actualitat es troba adscrit al programa i disponible per a ser adjudicat com a resultat del present procediment.

La superfície útil de l'habitatge és de 62,00 m<sup>2</sup>, disposa de dues habitacions i està situat a la promoció de CLAUS,SA de Can Castellet. **Es tracta d'un immoble no qualificat amb protecció oficial.**

<b>Habitatge</b>	<b>Superfície habitatge</b>	<b>Habitacions</b>	<b>Aparcament</b>	<b>Traster</b>
<b>Habitatge Promoció Can Castellet</b>	<b>62,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>	<b>No</b>	<b>No</b>

Això no obstant, els habitatges que es puguin adscriure en un futur al programa d'habitatge accessible "Lloguer per a gent gran" poden ser tant d'una com de dues habitacions i disposar o no d'espais annexos com ara traster i plaça d'aparcament.

### **3. RÈGIM CONTRACTUAL I DURADA DEL CONTRACTE**

La formalització i efectes del contracte 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 del contracte.

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 del contracte. El contracte es podrà prorrogar a criteri de la propietat sempre i quan es mantinguin els requisits.

### **4. IMPORT DEL LLOGUER**

El preu del **lloguer mensual** que hauran d'abonar les persones adjudicatàries és de **450 €** per a habitatges de **dues habitacions** i de **350 €** per a habitatges **d'una habitació**, que s'actualitzarà anualment d'acord amb l'IPC. A aquest import caldrà afegir les **despeses de comunitat**.

Per la seva part, CLAUS, SA assumirà el pagament de l'IBi i del tribut metropolità.

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**

Els habitatges s'adjudicaran per sorteig entre totes les peticions que reuneixin els requisits que a continuació es relacionen:

#### **5.1. Edat i capacitat**

Tenir 65 o més anys i plena capacitat legal per a contractar. Aquest requisit serà exigible al/s sol·licitant/s en el moment de presentació de la sol·licitud.

#### **5.2. Discapacitat amb mobilitat reduïda**

Caldrà que al menys una de les persones sol·licitants tingui reconeguda per l'ICASS (Institut Català d'Assistència i Serveis Socials) la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent o compti amb el reconeixement oficial de la situació de dependència o aporti un informe emès pel servei mèdic del Servei Català de la Salut que justifiqui la necessitat de disposar d'un habitatge en planta baixa o amb ascensor.

En cas d'unitats familiars de més d'un membre, el contracte es farà a nom de les persones que compleixin aquests requisits, la resta de persones que conviugin però no compleixin els requisits no seran titulars del contracte d'arrendament i no tindran cap dret respecte del mateix.

Això no obstant, es contempla expressament la possibilitat que el cònjuge vidu de l'arrendatari tingui dret a la subrogació del contracte sempre i quan en el moment de la defunció compleixi amb tots i cadascun dels requisits exigits en aquestes bases.

### 5.3. 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 o deu anys de forma discontinua. Així mateix caldrà que els darrers sis mesos immediatament anteriors a la sol·licitud l'empadronament es correspongui a un habitatge que no compleixi les determinacions relatives a accessos i aparells elevadors contingudes a la normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques actualment en vigor.

Serà suficient el compliment d'aquest requisit per part d'un dels sol·licitants, en cas que siguin més.

### 5.4. Registre de Sol·licitants d'HPO

Acreditar la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, d'almenys d'un dels sol·licitants. També serà suficient per a la presentació de la sol·licitud l'acreditació d'haver iniciat el tràmit d'inscripció, tot i no haver-se finalitzat. Això no obstant, en cas de resultar-ne adjudicatari es condicionarà la formalització del contracte a l'acreditació de la inscripció efectiva.

**Aquest requisit serà aplicable només en el cas que l'habitatge adscrit tingui la condició de protecció oficial.**

### 5.5. Característiques de l'immoble que constitueix l'actual residència habitual

Tenir l'actual residència habitual amb una antiguitat mínima de sis mesos en un habitatge que no compleixi les determinacions relatives a accessos i aparells elevadors contingudes a la normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques actualment en vigor.

### 5.6. Propietats

Cap dels membres que figurin en la sol·licitud pot ser propietari o usufructuari de qualsevol habitatge o terreny residencial ni a Sant Boi de Llobregat ni a tot el territori estatal, llevat que no tinguin més del 40% del coeficient de propietat o d'usdefruit del mateix.

Excepcionalment podran ser titulars de l'habitatge que constitueixi la seva residència habitual en el moment de presentar la sol·licitud sempre i quan aquest no tingui la consideració d'accessible d'acord amb el previst a la normativa en vigor sobre accessibilitat. En aquest cas, la persona o persones que resultin adjudicatàries d'un habitatge adscrit al present programa, hauran d'adscriure el seu habitatge a la borsa de lloguer social de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat com a mínim durant un termini de 3 anys prorrogable en les mateixes condicions que l'habitatge adjudicat i mantenir-lo adscrit mentre romanguin a l'habitatge adjudicat.

La renda fixada en el document d'adscripció es sumarà als ingressos anuals de la unitat de convivència a l'efecte de valorar el compliment del requisit d'ingressos. A tal efecte es realitzarà una visita prèvia a l'habitatge per part de la medidora de l'Oficina Local d'Habitatge per tal de

determinar aquesta renda de lloguer que, en qualsevol cas, haurà de ser inferior en com a mínim un 20% de la renda de mercat, calculada segons l'índex de referència de preus de lloguer de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (<http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>).

## 5.7. Capital mobiliari

No podran optar a un habitatge les unitats de convivència quan l'import de la base imposable de l'estalvi que consta a la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques (IRPF) sigui superior a 500,00 €.

## 5.8. Composició de la unitat de convivència

Ateses les característiques físiques de l'habitatge que és objecte del present procediment (dues habitacions), però també les d'aquells altres que s'hi puguin adscriure en un futur al programa (d'una o dues habitacions), les unitats familiars podran estar integrades per un mínim d'una persona i un màxim de tres.

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

## 5.9. Ingressos

Els ingressos nets anuals de la unitat de convivència sol·licitant estaran referits a l'any 2018 i hauran de ser:

### 5.9.1. Ingressos mínims

No podran ser inferiors a :

- **7.200,00 €** per ser adjudicatari d'un **habitatge d'una habitació**,
- o **12.000,00 €** per ser adjudicatari d'un **habitatge de dues habitacions**.

### 5.9.2. Ingressos màxims

- **29.746,19 €** si es tracta d'una unitat familiar d'un **membre**,
- **30.666,18 €** en cas que en siguin **dos els membres**, o
- **31.985,15 €** en cas que en siguin **tres membres**.

Això no obstant, es donarà prioritats, en cas de complir amb les condicions d'accés, als sol·licitants que disposin d'uns ingressos inferiors a 21.247,28 € en cas d'un membre, 21.904,41 €, en cas de dos i 22.846,54 € en cas de tres. Atenent aquest criteri i per al supòsit que hi hagin dos o més sol·licitants amb aquest nivell d'ingressos es realitzarà un primer sorteig entre ells per tal de definir el seu ordre de prioritats en l'elecció de l'habitatge a adjudicar. Si només hi hagués un candidat en aquesta franja d'ingressos, i sempre en cas de complir amb les condicions d'accés, se li assignaria directament el primer lloc en l'ordre d'elecció.

Seguidament es faria un segon sorteig entre els candidats amb ingressos superiors per tal de completar la llista relativa a l'ordre d'elecció de l'immoble a adjudicar, encara que sigui en una situació de reserva.

A continuació es detalla el quadre resum de les condicions econòmiques que han de complir les persones els adjudicatàries:

QUADRE RESUM	Llistat 1. Habitatges 1 habitació	Llistat 2. Habitatges 2 habitacions
Nombre membres	1 o 2 membres	1, 2 o 3 membres
Ingressos mínims	7.200,00 € anuals	12.000,00 € anuals
Ingressos màxims	12.000,00 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 29.746,19 € (un membre)</li> <li>▪ 30.666,18 € (dos membres)</li> <li>▪ o 31.985,15 € (tres membres).</li> </ul>
Ingressos màxims grup prioritari	-	iguals o inferiors a: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 21.247,28 € (en el cas d'un membre)</li> <li>▪ 21.904,41 € (en el cas de dos membres)</li> <li>▪ 22.846,54 € (en el cas de tres membres)</li> </ul>
Renda màxima proposada	350,00 €	450,00 €

## 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 que reuneixin els requisits recollits a l'apartat 5.2 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 del/ls sol·licitant/s i, si fos el cas, de la/les persona/es amb la/les qual/s conviurà en l'habitatge sol·licitat.
- ❑ Declaració de l'IRPF, corresponent al període impositiu immediatament anterior, amb termini de presentació vençut en la data de presentació de la sol·licitud de la persona sol·licitant i de cadascun dels membres que integren la unitat de convivència en edat laboral.
- ❑ Documents acreditatius de propietat de béns mobles (títols mobiliaris, patrimoni, plans d'estalvi i de pensions, etc.).
- ❑ Acreditació dels **ingressos** per tots els majors de 16 anys:
  - Vida laboral actualitzada. No cal en el cas de majors de 65 anys.
  - Extracte bancari referits als últims tres mesos de tots els comptes o dipòsits a nom de tots els membres de la unitat familiar.
  - En funció del cas:

- 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 2018 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 2018 (retencions i ingressos a compte - model 190 - i IVA - model 390-).
- (\*) Certificat municipal històric d'empadronament i de convivència.
- (\*) Acreditació de la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, d'almenys d'un dels sol·licitants. També serà suficient per a la presentació de la sol·licitud l'acreditació d'haver iniciat el tràmit d'inscripció, tot i no haver-se finalitzat. **Aquesta documentació només s'exigirà en els casos en què l'habitatge a adjudicar tingui la qualificació de protecció oficial.**

(\*) **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 com verificar la inscripció i les seves condicions al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, així com les sol·licituds en tràmit. 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 realitzar una visita a l'habitatge que la unitat convivencial ocupa actualment, així com demanar la informació complementària necessària per tal de verificar les dades aportades a la sol·licitud i el compliment dels requisits establerts a les presents bases.
- Qualsevol sol·licitud que no s'acompanyi de la documentació que acrediti els requisits quedarà fora d'aquest procés.
- Les persones adjudicatàries dels habitatges hauran d'actualitzar la documentació relativa als ingressos mínims abans de la formalització del contracte d'arrendament per tal de verificar la continuïtat d'una font regular d'ingressos durant, com a mínim, els sis mesos posteriors a la signatura del contracte.

## 8. PUBLICITAT DE LES BASES

Les presents bases es publicaran a la pàgina web de CLAUS, SA [www.claussantboi.cat](http://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 10 de desembre de 2018**.

## 9. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS

Les sol·licituds es podran presentar des **del dia 17 de desembre al 4 de gener de 2019**, 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'adjudicació es farà mitjançant **sorteig públic** entre totes les sol·licituds que compleixin els requisits establerts, prèvia convocatòria que es farà a través de la pàgina web de CLAUS, SA [www.claussantboi.cat](http://www.claussantboi.cat) i per telèfon a cada sol·licitant. Aquest acte, que tindrà caràcter públic, es farà davant fedatari públic uns dies després de la publicació de la llista definitiva, i es realitzarà seguint la dinàmica que més endavant s'indica.

### 10.1. 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 Gent Gran 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.

Seràn **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.
- 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 alfabèticament pel primer cognom del primer dels sol·licitats de cada sol·licitud, indicant clarament les sol·licituds que opten a un habitatge d'una o de dues habitacions i si formen o no part del grup prioritari en funció dels ingressos màxims (veure quadre resum del punt 5.9).

## 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

La comissió qualificadora resoldrà les alegacions presentades i establirà la relació definitiva de sol·licituds admeses i a cada una d'elles li assignarà un número d'identificació (de l'1 fins al final) per a la participació en el sorteig, correlativament seguint també l'ordre alfabètic del primer cognom del primer dels sol·licitants.

D'aquesta primera relació es faran tres subgrups que, tot respectant la numeració assignada, permetrà distribuir els participants en tres grups en atenció als seus ingressos i en atenció també a si opten a un habitatge d'una o dues habitacions.

D'aquesta manera s'obtindrà:

**1. Una primera relació (Grup A)** de sol·licitants que opten a **habitatges d'una habitació** que compleixin els següents requisits:

- un o dos membres
- ingressos mínims de 7.200,00 €
- ingressos màxims iguals o inferiors a 12.000,00 €



2. Una **segona relació (Grup B)** de sol·licitants que opten a **habitatges de dues habitacions** que compleixin els següents requisits:

- **un, dos o tres membres**
- **ingressos mínims de 12.000,00 €**
- **ingressos màxims iguals o inferiors a 21.247,28** (en el cas d'un membre), **21.904,41 €** (en el cas de dos membres) **o 22.846,54 €** (en el cas de tres membres)

3. Una **tercera relació (Grup C)** de sol·licitants que opten a **habitatges de dues habitacions** que compleixin els següents requisits:

- **un, dos o tres membres**
- **ingressos mínims de 12.000,00 €**
- **ingressos màxims superiors a 21.247,28** (en el cas d'un membre), **21.904,41 €** (en el cas de dos membres) **o 22.846,54 €** (en el cas de tres membres) **i inferiors a 29.746,19 €** (un membre), **30.666,18 €** (dos membres) **o 31.985,15 €** (tres membres), respectivament.

Aquestes llistes estaran a disposició de totes les persones interessades a les dependències de CLAUS, SA i es publicaran a la pàgina web de la societat l'endemà de la reunió de la comissió qualificadora.

## 10.5. Sorteig

El **sorteig**, que es celebrarà davant notari i tindrà caràcter públic, serà el dia **6 de febrer de 2019** en el lloc i l'hora que en el seu moment s'indiqui.

Es procedirà a efectuar un primer sorteig entre els sol·licitants del Grup A del que s'obtindrà la llista de reserva dels candidats a habitatges d'una habitació ("Llista de reserva d'habitatges d'una habitació").

A continuació es realitzarà un segon sorteig entre les sol·licituds del Grup B i seguidament un tercer entre les sol·licituds del Grup C. D'aquests dos sorteigs, resultarà l'adjudicatari de l'habitatge actualment adscrit al programa de lloguer per a gent gran disponible i la resta, tot respectant l'ordre, formaran part de la llista de reserva d'habitatges de dues habitacions ("Llista de reserva d'habitatges de dues habitacions").

Totes dues llistes de reserva tindran una vigència de dos anys a comptar des de l'endemà del sorteig i seran emprades per adjudicar tant els nous habitatges que s'adscriuïn al programa com aquells altres que s'hagin adscrit, adjudicat i recuperat amb posterioritat.

El qualsevol cas, abans de la formalització dels contractes, els candidats hauran d'acreditar la subsistència dels requisits d'accés a la present convocatòria, quedant exclosos en cas contrari.

## 10.6. Llista d'adjudicataris

Un cop celebrat el sorteig, la comissió qualificadora aprovarà la llista que incorporarà tant les persones adjudicatàries com aquelles altres que hagin quedat en reserva, la qual es publicarà a la pàgina web de CLAUS, SA i estarà a disposició de totes les persones interessades a les dependències de la societat.

## 10.7. Adjudicació dels habitatges

La persona adjudicatària que hagi obtingut el número 1 com a resultat del sorteig tindrà la prioritat a l'hora de l'adjudicació de l'immoble, reservant-se també el dret a renunciar a l'assignació.

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 als adjudicataris es comunicarà degudament un cop finalitzat el tràmit administratiu d'adjudicació. Això no obstant, es preveu que aquesta pugui tenir lloc dintre de la setmana posterior al sorteig.

Per al cas que l'adjudicatari tingui en tràmit encara la inscripció al Registre de Sol·licitants d'HPO (només en aquells casos en que sigui necessari), caldrà esperar a que aquesta es verifiqui per tal de poder formalitzar el contracte d'arrendament. Per al supòsit que finalment la petició d'inscripció es resolgui desfavorablement per a l'interessat per part de l'AHC, aquesta circumstància comportarà la pèrdua de l'adjudicació de l'habitatge i es farà ús de la llista de reserva.

### 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. Normes de convivència

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