

**BASES PER L'ADJUDICACIÓ DE 16 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE PREU
CONCERTAT DE LLOGUER A LA CIUTAT DE BARCELONA**

PROMOCIÓ ARC DEL TEATRE

Carrer GUÀRDIA, 19 (BLOC B)

08001 Barcelona

1. Normativa d'aplicació.

La normativa i regles d'aplicació al procés d'adjudicació són el Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona, publicat al DOGC número 6673 de 28 de juliol de 2014, i aquestes bases específiques.

Altres normes que són d'aplicació:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Reial Decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bonus de lloguer jove i el Pla Estatal d'Habitatge 2022-2025.
- Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes als contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

2. Dades generals de la promoció.

Es comunica l'inici de la comercialització de 16 habitatges de protecció oficial de lloguer en règim de preu concertat situats al municipi de Barcelona, al Carrer Guàrdia número 19, bloc B, en compliment de l'article 101 bis de la Llei 18/2007 del dret de l'habitatge. La promoció comptarà amb un (1) habitatge adaptat per a persones amb mobilitat reduïda situat als Baixos Primer.

2.1. Propietari:

FACERAS, S.L. (en endavant, "**Faceras**"), domiciliat al Pg. de Gràcia, 20, 08007 Barcelona.

2.2. Ubicació:

Carrer Guàrdia número 19, Bloc B, 08001 Barcelona. Ref. Cadastral: 1012935DF3811C9991PJ.

2.3. Característiques de la promoció:

Complex residencial format per dos edificis plurifamiliars destinats a habitatges i locals comercials. En el Bloc B existeixen 44 habitatges, dels quals 16 es destinen a habitatge amb protecció oficial en règim de preu concertat de lloguer; essent aquests 16 habitatges als quals fa referència el present Anunci.

2.4. Qualificació definitiva:

Atorgada en data 21 de juny de 2023 per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, modificada per resolució d'11 d'octubre de 2023 en sentit de canviar la titularitat de l'expedient 08-B-0030-20 Fase 2 a favor de Faceras i deixar constància de la divisió per fases de l'expedient.

2.5. Superfícies i preus:

PL	PIS	ÚTIL	Util VPO	CONSTR.	C. + C.	HABIT	BANYS	BALCONS	RENTA	REP. CONT.	IBI(1)	Porteria	Serv i Sum(2)	Aerotermia(3)	TOTAL DESPESES	TOTAL REBUT
PB	BJ-1	57,27	57,27	66,22	84,25	2H	2		509,13 €	7,7 €	42,31 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	200,79 €	709,92 €
PB	BJ-2	40,26	40,26	47,19	60,04	1H	1		357,91 €	7,6 €	30,15 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	188,63 €	546,54 €
1º	1-3	58,90	59,42	68,95	87,72	2H	2	1,04	528,24 €	7,7 €	44,05 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	202,53 €	730,77 €
1º	1-4	61,92	61,92	70,03	89,10	2H	2		550,47 €	7,9 €	44,74 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	203,22 €	753,69 €
1º	1-5	61,92	62,44	70,03	89,10	2H	2	1,04	555,09 €	7,9 €	44,74 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	203,22 €	758,31 €
1º	1-7	52,85	53,32	61,14	77,79	2H	2	0,94	474,01 €	7,8 €	39,06 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	197,54 €	671,55 €
1º	1-8	40,26	40,73	47,17	60,01	1H	1	0,94	362,09 €	7,7 €	30,14 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	188,62 €	550,70 €
2º	2-3	58,90	59,42	68,95	87,72	2H	2	1,04	528,24 €	7,7 €	44,05 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	202,53 €	730,77 €
2º	2-4	61,92	62,44	70,03	89,10	2H	2	1,04	555,09 €	7,9 €	44,74 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	203,22 €	758,31 €
2º	2-5	61,92	62,44	70,03	89,10	2H	2	1,04	555,09 €	7,9 €	44,74 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	203,22 €	758,31 €
2º	2-7	52,85	53,32	61,14	77,79	2H	2	0,94	474,01 €	7,8 €	39,06 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	197,54 €	671,55 €
2º	2-8	40,26	40,73	47,17	60,01	1H	1	0,94	362,09 €	7,7 €	30,14 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	188,62 €	550,70 €
3º	3-3	58,90	59,42	68,95	87,72	2H	2	1,04	528,24 €	7,7 €	44,05 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	202,53 €	730,77 €
3º	3-4	61,92	62,44	70,03	89,10	2H	2	1,04	555,09 €	7,9 €	44,74 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	203,22 €	758,31 €
4º	4-3	59,49	60,01	68,95	87,72	2H	2	1,04	533,49 €	7,7 €	44,05 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	202,53 €	736,02 €
4º	4-4	61,92	62,44	70,03	89,10	2H	2	1,04	555,09 €	7,9 €	44,74 €	48,48 €	50,00 €	60,00 €	203,22 €	758,31 €

(1) Import aproximat donat que encara no s'han emés rebuts d'IBI de l'edifici per part de l'Ajuntament de Barcelona

(2) Càlcul preliminar, a Gener del 2024 es regularitzarà i tindrem un cost mes aproximat

(3) Varía en funció del consum energètic de cada vivenda aquest valor es una mitjana del mes de juliol de 2023

L'import mensual és el resultat de l'aplicació de:

- El preu del mòdul de renda d'habitatge segons la qualificació.
- l'IBI (en una quantia aproximada atès que encara no es disposa de liquidació definitiva municipal i per tant aquest import s'haurà d'actualitzar en el moment en que es disposi de la mateixa, tal i com s'indica al peu de pàgina "1" del quadre anterior).
- El servei de porteria.
- Els serveis i subministraments comuns (aigua i llum de l'escala, cost de manteniment de l'ascensor i el cost del manteniment de les zones comunitàries). Es tracta d'un càlcul preliminar, al mes de Gener de 2025 es regularitzarà, tal i com s'indica al peu pàgina "2" del quadre anterior.
- Consums d'aerotèrmia per aire condicionat/calefacció i energia utilitzada per escalfament d'aigua calenta de l'habitatge. El cost final varia en funció del consum energètic de cada habitatge, havent-se indicat únicament al quadre una mitjana del mes de Juliol de 2023 a mode orientatiu; motiu pel qual l'import definitiu s'haurà de concretar, tal i com s'indica al peu de pàgina "3" de l'assenyalat quadre.

En aquest sentit, és precís tenir en compte allò indicat a la Llei 18/2007, del dret de l'habitatge i la Llei 11/2020, de 18 de setembre, en el sentit de que les parts poden pactar l'assumpció per part de l'arrendatari de despeses generals i de serveis individuals fent-se constar de forma desglossada l'import de la renda i l'import de les altres quantitats assumides per l'arrendatari, com s'ha fet al quadre anterior.

2.6. Àmbit geogràfic de la demanda:

Únicament a persones sol·licitants d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer al municipi de Barcelona, que es trobin inscrites al Registre de Sol·licitants i empadronats al municipi de Barcelona.

3. Requisits per accedir als habitatges

Per poder accedir a un dels habitatges d'aquesta promoció caldrà que els sol·licitants reuneixin els següents requisits (en endavant, els **"Requisits d'Accés"**):

1. **Estar inscrit definitivament en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona.**
2. **Estar empadronats al terme municipal de Barcelona.**
3. **Número màxim de persones de la unitat de convivència: 3 (tres).**
4. **Ingressos: disposar d'uns ingressos de la unitat de convivència que permetin no destinar més del 25 % (vint i cinc per cent) dels ingressos nets al pagament del lloguer de l'habitatge (renda i resta de conceptes inclosos al quadre de l'apartat 2.5 anterior); ingressos que s'estima que són 36.500.-€ a l'any.**

Per a calcular els ingressos dels sol·licitants s'ha de tenir en compte l'article 9 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

5. **En relació amb l'habitatge adaptat per a persones amb mobilitat reduïda situat als Baixos Primer de la promoció, addicionalment a tot l'anterior s'haurà d'acomplir:**
 - a) **Que com a mínim un dels membres de la unitat de convivència haurà de ser persona amb discapacitat i mobilitat reduïda.**
 - b) **Caldrà acreditar aquesta necessitat d'habitatge adaptat mitjançant justificació emesa per l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya**
 - c) **S'ha d'haver sol·licitat un habitatge adequat per a persones amb mobilitat reduïda.**

La verificació del compliment dels Requisits d'Accés es farà mitjançant l'estudi de viabilitat a través de la pàgina web de Faceras, on els interessants hauran d'aportar la següent documentació:

- Amb caràcter general: resolució ferma d'inscripció definitiva en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona i certificat d'empadronament a Barcelona.
- Si s'és treballador per compte d'altre:
 - DNI (per les dos cares) / Passaport / Targeta de residència.
 - Declaració de Renda Persones Físiques, la darrera disponible.
 - Les tres darreres nòmines i contracte de treball.
 - Informe vida laboral.
- Si s'és treballador per compte pròpia (autònom):
 - DNI (per les dos cares) / Passaport / Targeta de residència (si n'hi ha: escriptura de constitució/poders i CIF de l'empresa).
 - Declaració de Renda Persones Físiques i impost de societats (si n'hi ha), les darreres disponibles.
 - Tres últims justificants de pagament d'autònoms.
 - Dos últims trimestres d'IVA (Mod. 303 o 390) i a un document PDF explicació del seu negoci i/o activitat, i tot allò que consideri important.
 - Informe de vida laboral.

- Si s'és pensionista:
 - DNI (per les dos cares) / Passaport / Targeta de residència.
 - Declaració de Renda Persones Físiques, la darrera disponible.
 - Certificat de pensió / Documentació que justifiqui els seus ingressos.
- Pel cas que es vulgui optar a l'habitatge adaptat per a persones amb mobilitat reduïda situat als Baixos Primer de la promoció, caldrà aportar la documentació justificativa dels requisits que s'han indicat anteriorment.

Morositat: el sol·licitant permet accedir a la base de dades ASNEF (Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito). No s'acceptaran aquelles sol·licituds amb usuaris previs de morositat.

4. Sistema d'adjudicació:

El Consorci de l'Habitatge de Barcelona facilitarà a Faceras el llistat de persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb protecció oficial de Barcelona per ordre d'antiguitat d'inscripció en aquest, que compleixen els Requisits d'Accés indicats a l'apartat anterior. Faceras anirà comunicant de forma fefaent la present comercialització a les persones incloses en el mencionat llistat per ordre d'antiguitat d'inscripció al Registre, fins esgotar la disponibilitat dels habitatges.

Els interessats en resultar adjudicatari del lloguer d'un dels habitatges, hauran d'accedir a la pàgina web de Faceras a on (a) hauran de completar el corresponent formulari per manifestar el seu interès en ser llogaters (b) i adjuntar la documentació completa que acrediti el compliment dels Requisits d'Accés. El termini màxim del que disposaran els interessats per a dur a terme les anteriors accions serà de 10 (deu) dies hàbils des de que hagin rebut la comunicació de Faceras sobre la comercialització.

La compleció del mencionat formulari i l'aportació de la documentació completa que acrediti el compliment dels Requisits d'Accés marcarà l'ordre d'antiguitat corresponent a efectes de que els interessats puguin resultar adjudicatari d'un contracte de lloguer, sempre i quan de l'anàlisi de la dita documentació es verifiqui que es compleixen els Requisits d'Accés. En tot cas, en relació amb aquest ordre d'antiguitat l'adjudicació es durà a terme per ordre de preferència segons la major antiguitat de la inscripció al Registre de Sol·licitants.

Una vegada Faceras hagi confeccionat, seguint el procediment anterior, la llista de candidats que hagin passat la verificació del compliment dels Requisits d'Accés, Faceras els convocarà per tal que escullin el seu habitatge; selecció que es farà també seguint l'ordre d'antiguitat indicat.

Les persones seleccionades, un cop escollit el seu habitatge, disposaran d'un termini de 48 hores per realitzar la reserva amb l'entrega de l'import equivalent a dues mensualitats de la renda de l'habitatge corresponent.

Si algun dels interessats seleccionats no realitza la reserva o desisteix del procés per qualsevol motiu, Faceras anirà citant a la resta de candidats en funció de l'ordre d'antiguitat indicat fins que es completi la reserva i subscripció dels contractes de la totalitat dels habitatges.

Respecte a l'habitatge del contingent especial indicat, a l'empara de l'article 56.3 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, el promotor es reserva la potestat

d'adjudicar aquest habitatge a sol·licitants que no tinguin necessitat d'un habitatge adaptat per a persones amb mobilitat reduïda sempre que, transcorreguts 6 mesos des de l'inici del procés d'adjudicació, no hagi hagut cap optant que tenint necessitat d'un habitatge adaptat reünís les condicions administratives i no complís els Requisits d'Accés necessàries per resultar adjudicatari del mateix, prèvia autorització de l'Agència d'Habitatges de la Generalitat de Catalunya.

La informació sobre els habitatges i la relativa al present procés de comercialització en general, així com l'estudi de viabilitat que hauran de realitzar les persones interessades, es farà a través de la pàgina web: <https://hpoguardia19.wixsite.com/vpo-guardia-19>. Al mateix temps per qualsevol dubte es podrà trucar al telèfon 938 555 407 del Servei d'Atenció al Client. L'Horari d'atenció comercial serà de 10:00 a 14:00h i de 15:00 a 19:00h de dilluns a dijous i divendres de 10:00 a 14:00h.

5. Condicions de l'Adjudicació:

- a) La durada del contracte serà mínim de 1 any de compliment obligatori per l'arrendatari i 7 anys per l'arrendador, es podrà prorrogar d'acord amb la LAU i demés normativa d'aplicació.
- b) El rebut del lloguer estarà format per la renda i la resta de conceptes indicats a l'apartat 2.5. El pagament del rebut de lloguer serà mensual, dins dels 5 primers dies de cada mes, i estarà domiciliat en una entitat bancària.
A partir del primer any de vigència del contracte i de manera anual, s'aplicarà sobre la renda l'IPC o l'índex que correspongui als contractes de lloguer resultant del còmput nacional. Sobre la resta de conceptes s'aplicaran de manera anual els increments o decrements corresponents a cada exercici.
- c) En el moment de la signatura del contracte les dues mensualitats de la renda ja dipositades en el moment de la reserva passaran a configurar-se una com a fiança legal obligatòria i l'altre en concepte de garantia addicional, que responen de l'impagament de les rendes i conceptes assimilats, de qualsevol desperfecte a l'habitatge o les seves instal·lacions i al rescabament de costes judicials a les que pugués ser condemnat. En funció de la documentació aportada es podrà demanar altres garanties addicionals (fiançament solidari) que doni satisfacció al propietari a fi de prevenir qualsevol risc d'impagament.
- d) La fiança legal obligatòria i l'aval o garantia addicional, en el seu cas, es mantindran vigents, sense cap excepció per cap concepte, fins a l'extinció del contracte.
- e) La contractació dels subministres d'aigua i electricitat aniran a càrrec de la propietat, que farà el canvi de titular d'aquests subministres a nom del llogater amb efectes des del primer dia del contracte de lloguer. El llogater, a la fi del contracte, haurà de tornar els subministres a la propietat tal i com se li van entregar, donats d'alta i sense cap deute pendent.

Respecte a l'aerotèrmia, el llogater es farà càrrec dels consums energètics pel seu ús de l'aire condicionat/calefacció i energia per tenir aigua calenta al seu habitatge. L'abonament d'aquests consums es facturarà amb el rebut posterior al mes vençut una vegada obtingut la corresponent lectura acreditativa del consum realitzat.

6. Obligacions que assumeix l'adjudicatari:

- a) Demostrar i facilitar la comprovació del compliment dels Requisits d'Accés i presentar tota la documentació necessària per al contracte així com pel seu visat, abonant anticipadament.
- b) Comunicar al promotor les persones que viuran a l'habitatge, les quals constaran en el contracte d'arrendament. La residència en l'habitatge d'alguna persona no autoritzada donarà lloc a la resolució del contracte d'arrendament.
- c) Complir les obligacions contractuals i les normes de convivència.
- d) Destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i en cap cas destinar-lo a segona residència o a un altre ús. L'arrendatari haurà d'ocupar l'habitatge en el termini màxim de tres mesos des de la formalització del contracte, sense perjudici de que mentre no l'ocupi en tot cas haurà d'abonar els rebuts mensuals que es girin.
- e) L'arrendatari, així com cadascuna de les persones que conviuran a l'habitatge autoritzaran a Faceras a la comprovació de les dades necessàries per l'adjudicació de l'habitatge davant els organismes públics.
- f) L'incompliment de les obligacions suposarà la pèrdua automàtica de l'adjudicació o la resolució del contracte.

7. Observacions:

No seran admeses les sol·licituds que no compleixin els requisits indicats.

La manca de presentació de la documentació acreditativa dels Requisits d'Accés i/o la declaració d'informació no ajustada a la realitat, comportarà l'exclusió immediata del procés o la resolució posterior del contracte.

Barcelona, Febrer de 2024.