

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE 4 VIVIENDAS DE ALQUILER, 2 DE PRECIO GENERAL Y 2 CONCERTADO UBICADA en Carrer Eduard Maristany, Nº 260 DE BADALONA.

1. NOMBRE Y DATOS DEL TITULAR:

- MPH EUROPE INVESTMENTS, S.L. (En adelante, "MPH" o "Promotor")
- B06862544
- Domicilio social: calle Nanclares de Oca, n.º 1, Puerta B, C.P. 28022 del municipio de Madrid.
- Domicilio a efectos de notificación: C/ Carrer Gretel Ammann Martinez nº 1 (Oficinal 1) Barcelona.

2. DATOS GENERALES DE LA PROMOCIÓN:

- **Propietario:** MPH EUROPE INVESTMENTS, S.L.
- **Ubicación:** Carrer Eduard Maristany, 260, Badalona.
- **Calificación Definitiva:** Con fecha 13/12/2024, expediente número 08-B-0051-24.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa y reglas de aplicación al proceso de adjudicación de estas bases específicas son las siguientes:

Otras normas que son de aplicación:

- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
- Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial.
- Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.
- Decreto-ley 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

3. VIVIENDA, RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, SUPERFICIE, RENTA Y DEMÁS CANTIDADES ASIMILADAS A LA RENTA

| Planta | Puerta | Nº Dormitorios | Superficie Útil | Superficie Construida | TIPO | RENTA | GASTOS | IBI | TOTAL RECIBO | PK | TOTAL RECIBO CON PK |
|--------|--------|----------------|-----------------|-----------------------|----------------|--------|--------|-------|--------------|--------|---------------------|
| 2 | 4 | 2 | 62,81 | 72,95 | VPO GENERAL | 715,77 | 311,89 | 50,97 | 1.078,63 | 120,33 | 1.198,96 |
| 2 | 5 | 2 | 57,98 | 68,35 | VPO GENERAL | 660,76 | 292,22 | 47,75 | 1.000,74 | 116,29 | 1.117,03 |
| 3 | 5 | 2 | 57,98 | 68,35 | VPO CONCERTADO | 660,76 | 292,22 | 47,75 | 1.000,74 | 101,09 | 1.101,83 |
| 3 | 6 | 2 | 55,61 | 63,04 | VPO CONCERTADO | 633,72 | 269,52 | 44,04 | 947,28 | 100,27 | 1.047,55 |

El recibo mensual es el resultado de la aplicación de:

- a) El precio del módulo de renta de vivienda y garaje según la calificación.
- b) el IBI (en una cuantía aproximada dado que aún no se dispone de liquidación definitiva municipal y por tanto este importe deberá actualizarse en el momento en que se disponga de la misma.
- c) Los servicios comunes del edificio. Se trata de un cálculo preliminar, en el mes de enero de 2025.

4. ÁMBITO GEOGRÁFICO DEL CUAL SE ADMITEN SOLICITUDES.

Únicamente a personas solicitantes de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, que se encuentren inscritas en el Registre de la Oficina Local d'Habitatge de Badalona, con fecha anterior al inicio del procedimiento y que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 7.

5. REQUISITOS PARA ACCEDER A LAS VIVIENDAS

Para poder acceder a una de las viviendas de esta promoción será necesario que los solicitantes reúnan los siguientes requisitos (en adelante, los “**Requisitos de Acceso**”):

- a) Estar inscrito definitivamente en el Registro de la Oficina Local d'Habitatge de Badalona con fecha anterior al inicio del procedimiento.
- b) Que el solicitante principal esté empadronado en el término municipal de Badalona
- c) Ingresos de los solicitantes y de las personas que convivirán en la vivienda:
 - Ingresos mínimos: El importe mínimo de la suma de las bases imponibles de la renta de la unidad de convivencia para acceder a ser adjudicatario es de 35.000 €
 - Los ingresos máximos de los solicitantes y de las personas que convivirán en la vivienda no podrán superar lo que establece la legislación vigente aplicable a estas viviendas (Ingresos máximos Régimen precio concertado: para personas con ingresos familiares ponderados que no superen 6,5 veces el IRSC)

Para calcular los ingresos de los solicitantes debe tenerse en cuenta el artículo 9 del Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección

- d) Garantía adicional de Seguro de Impago:
 - Los ingresos netos a percibir por el adjudicatario deberán ser superiores a: 2.500 € netos al mes.
 - No estar inscrito con morosidad activa en ASNEF.
 - Cumplimiento de condiciones de garantía de la Aseguradora del Seguro de Impago.

La verificación del cumplimiento de los Requisitos de Acceso los interesados deberán aportar la siguiente documentación:

- Con carácter general: resolución firme de inscripción definitiva en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Badalona y certificado de empadronamiento en Badalona.
 - Si se es trabajador por cuenta a otro:
 - DNI (por las dos caras) / Pasaporte / Tarjeta de residencia.
 - Declaración de Renta Personas Físicas, la última disponible.
 - Las tres últimas nóminas y contrato de trabajo.
 - Informe vida laboral.
 - Si se es trabajador por cuenta propia (autónomo):
 - DNI (por las dos caras) / Pasaporte / Tarjeta de residencia (si hay: escritura de constitución/poderes y CIF de la empresa).
 - Declaración de Renta Personas Físicas e impuesto de sociedades (si las hay), las últimas disponibles.
 - Tres últimos justificantes de pago de autónomos.
 - Dos últimos trimestres de IVA (Mod. 303 o 390) y a un documento PDF explicación de su negocio y/o actividad, y todo aquello que considere importante.
 - Informe de vida laboral.
 - Si se es pensionista:
 - DNI (por las dos caras) / Pasaporte / Tarjeta de residencia.
 - Declaración de Renta Personas Físicas, la última disponible.
 - Certificado de pensión / Documentación que justifique sus ingresos.
- Morosidad: el solicitante permite acceder a la base de datos ASNEF (Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito). No se aceptarán aquellas solicitudes con usuarios previos de morosidad.

6. SISTEMA DE ADJUDICACIÓN

- a) El procedimiento se iniciará al día siguiente de la publicación de las presentes Bases, en la página web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya y en la página web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya y en la página web de la Oficina Local d'Habitatge de Badalona. La Oficina Local d'Habitatge de Badalona facilitará a MPH el listado de personas inscritas en el Registre de Solicitants la Oficina Local d'Habitatge de Badalona por orden

de antigüedad de inscripción en el mismo y con fecha anterior al inicio del procedimiento, que cumplan los Requisitos de Acceso indicados en el apartado anterior.

- b) Una vez recibido el referido listado, MPH comunicará, bien por correo electrónico, o bien, en su caso, sms móvil) a las personas incluidas en este, la presente comercialización, indicándoles que disponen de un plazo máximo de 5 días hábiles desde la comunicación, para que manifiesten su interés en el arrendamiento de la vivienda, a través del Cuestionario incluido en la Comunicación.

En caso de que los solicitantes, dentro del plazo anteriormente indicado: (i) no se hubieran puesto en contacto con el Promotor, perderán el derecho a mantener el orden en la lista de adjudicación, y (ii) en caso de renuncia expresa a la adjudicación de la vivienda se les excluirá del presente procedimiento de adjudicación; y, en ambos casos, se continuará con el siguiente solicitante que conste inscrito en el reseñado listado.

La renuncia a participar en un procedimiento de adjudicación o la renuncia a la vivienda sin causa justificada comportará la baja en el Registro de Solicitants de HPO con la consiguiente penalización de 5 años siguientes a la fecha de la renuncia para poder volver a inscribirse

- c) Los interesados en resultar adjudicatarios del alquiler de la vivienda deberán contactar con MPH para manifestar su interés en ser inquilinos, en su caso, MPH apuntará a las personas interesadas, por orden de antigüedad de inscripción en el Registre de la Oficina Local d'Habitatge de Badalona. El plazo máximo del que dispondrán los interesados para llevar a cabo las anteriores acciones será de 5 (cinco) días hábiles desde que hayan recibido la comunicación de MPH sobre la comercialización.
- d) Una vez completado el listado de personas interesadas, se contactará por teléfono por MPH con los interesados, para concretar cita con estos.
- e) Si las personas interesadas no atienden la llamada (3 intentos de llamada por parte del Promotor) perderán el derecho a mantener el orden en la lista de adjudicación, y se continuará con el siguiente solicitante que conste inscrito en el reseñado listado. En dicho caso el promotor remitirá al solicitante un correo electrónico donde quede constancia de la pérdida de orden de la lista de solicitantes.
- f) El día de la cita, se procederá a la elección de la vivienda de entre todas las disponibles en dicho momento, cumpliendo los requisitos del régimen solicitado, siguiendo el orden que ocupen del listado de solicitantes facilitado por el Registre de la Oficina Local d'Habitatge de Badalona hasta que el Promotor haya podido verificar el cumplimiento de dichos requisitos, establecidos en el anterior punto 6.

En el caso, que el solicitante no se presente a la cita, se les excluirá del presente procedimiento de adjudicación; y, en ambos casos, se continuará con el siguiente solicitante que conste inscrito en el reseñado listado. En dicho caso el promotor remitirá al solicitante un correo electrónico donde quede constancia de la exclusión del Solicitante del procedimiento de adjudicación.

- g) Las personas seleccionadas, que hayan expresado su interés, y una vez escogida su vivienda, dispondrán de un plazo de 5 días hábiles para realizar la reserva, e ingresar el importe equivalente a una mensualidad de renta de la vivienda correspondiente. En el caso que no se formalice la reserva por causa imputable al seleccionado, se les excluirá del presente procedimiento de adjudicación; y, en ambos casos, se continuará con el siguiente solicitante que conste inscrito en el reseñado listado. En dicho caso el promotor remitirá al solicitante un correo electrónico donde quede constancia de la exclusión del Solicitante del procedimiento de adjudicación.
- h) Una vez firmada la reserva, dispondrá de un plazo máximo de (10) Diez días hábiles para aportar la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos de acceso indicados en el anterior punto 6. En el supuesto que no aporte la indicada documentación perderá la reserva, y el derecho a mantener el orden en la lista de adjudicación, y se les excluirá del presente procedimiento de adjudicación; y, en ambos casos, se continuará con el siguiente solicitante que conste inscrito en el reseñado listado. En dicho caso el promotor remitirá al solicitante un correo electrónico donde quede constancia de la exclusión del Solicitante del procedimiento de adjudicación.
- i) Una vez se haya verificado por el promotor que el solicitante cumple con los citados requisitos para el acceso a la tipología de vivienda protegida que demanda, el promotor convocará al solicitante con una antelación mínima de Treinta (30) días naturales, a contar desde la firma de la reserva, para que, bien de manera presencial se persone en las oficinas nuevamente, o bien de manera digital, se proceda a la firma del correspondiente contrato de arrendamiento (3 copias). En el caso que no se formalice el contrato en el plazo señalado, por causa del solicitante, se les excluirá del presente procedimiento de adjudicación; y, se continuará con el siguiente solicitante que conste inscrito en el reseñado listado. En dicho caso el promotor remitirá al solicitante un correo electrónico donde quede constancia de la exclusión del Solicitante del procedimiento de adjudicación.
- j) En dicho contrato de arrendamiento se establecerá la duración, renta inicial (según calificación definitiva y normativa reguladora), actualización anual a IRAV, la fianza y garantía adicional, los suministros, los gastos comunidad y servicios, así como las tasas, el IBI, etc.
- k) La no suscripción del Contrato de Arrendamiento en el plazo anterior, por razones no justificadas, producirá la resolución de la reserva, por lo que el adjudicatario quedará excluido de procedimiento de adjudicación.
- l) El Promotor presentará las tres (3) copias del contrato de arrendamiento ante los organismos autonómicos competentes para su visado. No obstante, lo anterior, si la Agència de l'Habitatge de Catalunya, u organismo competente para ello denegara justificadamente el visado del contrato por no reunir el solicitante/arrendatario los

requisitos de acceso que establece la normativa catalana, el contrato de arrendamiento será resuelto automáticamente.

- m) En el supuesto contrario, esto es, que la Agència de l'Habitatge de Catalunya visara el contrato de arrendamiento, por reunir el solicitante/arrendatario los requisitos legales correspondientes, el Promotor se compromete a entregar un original del contrato de arrendamiento visado al solicitante en el plazo más breve posible desde que éste sea proporcionado por la Agència de l'Habitatge de Catalunya o bien el justificante que demuestre el visado.

9. CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN:

- a) La duración del contrato será mínima de 1 año de cumplimiento obligatorio para el arrendatario y 7 años para el arrendador, se podrá prorrogar de acuerdo con la LAU y demás normativa de aplicación.
- b) El recibo del alquiler estará formado por la renta y el resto de los conceptos indicados en el anterior Punto 3. El pago del recibo de alquiler será mensual, dentro de los 7 primeros días de cada mes, y estará domiciliado en una entidad bancaria.

A partir del primer año de vigencia del contrato y de manera anual, se aplicará sobre la renta el IRAV o el índice que corresponda a los contratos de alquiler resultante del cómputo nacional. Sobre el resto de los conceptos se aplicarán de manera anual los incrementos o decrementos correspondientes a cada ejercicio.

- c) En el momento de la firma del contrato, el importe equivalente a un mes de renta, depositadas en el momento de la reserva, pasará a configurarse como fianza legal obligatoria. En función de la documentación aportada se podrá solicitar otras garantías adicionales que dé satisfacción al propietario con el fin de prevenir cualquier riesgo de impago.
- d) La fianza legal obligatoria y garantía adicional, en su caso, se mantendrán vigentes, sin excepción alguna por ningún concepto, hasta la extinción del contrato.
- e) Garantía Adicional. Dado que el contrato de arrendamiento estará cubierto por un seguro de impago de rentas en garantía adicional de cumplimiento de las obligaciones pecuniarias derivadas del mismo, que suscribirá la Promotora, y cuya prima asumirá la Arrendataria, será condición indispensable para la formalización del contrato, que la compañía aseguradora apruebe previamente su cobertura.

No obstante, lo anterior, con el fin de que la Futura Arrendataria pueda comparar las ofertas de las distintas compañías aseguradoras, la Futura Arrendadora le hará entrega del documento informativo de las condiciones del seguro propuesto.

En su caso, La Futura Arrendataria, en el plazo máximo de los 10 días a contar desde la firma de la reserva, podrá informar a la Futura Arrendadora de un seguro de impagos

ofrecido por otra entidad aseguradora que opere en España que cubra el cumplimiento de las mismas obligaciones y bajo condiciones iguales o equivalentes a la ofertada por la Futura Arrendadora. En el caso, que las primas del nuevo seguro de impago ofrecida por la Futura Arrendataria sean inferiores a la ofertada por la Futura Arrendadora, en ese caso, la Futura Arrendadora solo repercutirá a la Futura Arrendataria el precio de la prima anual inferior informada por ésta.

10. OBLIGACIONES QUE ASUME EL ADJUDICATARIO:

- a) Demostrar y facilitar la comprobación del cumplimiento de los Requisitos de Acceso y presentar toda la documentación necesaria para el contrato, así como por su visado.
- b) Comunicar al promotor las personas que vivirán en la vivienda, las cuales constarán en el contrato de arrendamiento. La residencia en la vivienda de alguna persona no autorizada dará lugar a la resolución del contrato de arrendamiento.
- c) Cumplir las obligaciones contractuales y las normas de convivencia.
- d) Destinar la vivienda como domicilio habitual y permanente, y en ningún caso destinarla a segunda residencia o a otro uso. El arrendatario deberá ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses desde la formalización del contrato, sin perjuicio de que mientras no la ocupe en todo caso deberá abonar los recibos mensuales que se giren.
- e) El arrendatario, así como cada una de las personas que convivirán en la vivienda autorizarán a MPH a la comprobación de los datos necesarios para la adjudicación de la vivienda ante los organismos públicos.
- f) El incumplimiento de las obligaciones supondrá la pérdida automática de la adjudicación o la resolución del contrato.

11. OBSERVACIONES:

No serán admitidas las solicitudes que no cumplan los requisitos indicados.

La falta de presentación de la documentación acreditativa de los Requisitos de Acceso y/o la declaración de información no ajustada a la realidad, comportará la exclusión inmediata del proceso o la resolución posterior del contrato.

Badalona, a 02 de diciembre de 2025