

BASES GENERALS D'ADJUDICACIÓ DE 6 HABITATGES D'HPO EN RÈGIM GENERAL AL CARRER DE MARIA AURÈLIA CAPMANY 41, QUE IMPULSA I GESTIONA PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ SA (PROURSA).

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 que gestiona la societat mercantil PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ SA (PROURSA), que es destinen a lloguer assequible, en el marc del Pla Local d'Habitatge de Rubí 2021-2027.

2. MARC NORMATIU

- 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.
- 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.
- Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.
- 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.
- Pla Local d'Habitatge de Rubí 2021-2027.
- Reglament del servei públic "Servei de promoció i gestió d'habitatges" aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Rubí el 22 de desembre de 2020.

3. INICI DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

El procediment d'adjudicació dels habitatges s'entendrà iniciat el dia hàbil següent de l'última publicació de la convocatòria per a l'adjudicació d'habitatges en el següent mitjà:

- Pàgina web del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya:
www.registresolicitants.cat/registre

4. RELACIÓ DELS HABITATGES

Els habitatges disponibles per a ser adjudicats a data de l'aprovació són els següents:

HAB	ESC	PLANTA	PORTA	SUP. HAB (m²)	SUP. AP.
1	1	1	1ª	46,9	10,23
2	1	1	2ª	46,9	10,23
3	1	2	1ª	46,9	10,23
4	1	2	2ª	46,9	10,23
5	1	3	1ª	46,9	10,23
6	1	3	2ª	46,9	11,72

RESERVES ESPECÍFIQUES D'HABITATGES

Contingent¹ al qual es destinen:

ESC	PLANTA	PORTA	CONTINGENT
1	1	1ª	ADAPTAT
1	1	2ª	GENT GRAN
1	2	1ª	GENERAL
1	2	2ª	JOVES
1	3	1ª	JOVES
1	3	2ª	JOVES

¹ És la distribució que es fa dels habitatges en funció dels requisits específics que han de complir les persones sol·licitants.

Pel que fa a aquestes reserves d'habitatges, en el supòsit que el nombre de sol·licitants sigui inferior al nombre d'habitatges assignats a cada contingent, l'escreix d'habitatges s'integrarà al contingent general (llista d'espera). En el supòsit de renúncia, l'habitatge s'integrarà al mateix contingent (llista d'espera).

5. CONTINGENTS

Es preveu la configuració de les següents llistes de sol·licitants en funció dels següents contingents:

- **Contingent especial per a joves.** Aquest contingent estarà integrat per les persones sol·licitants fins a 35 anys a data d'inici del procediment. Només és necessari que el titular compleixi aquesta condició.
- **Contingent especial per a gent gran.** Aquest contingent estarà integrat per les persones sol·licitants majors de 65 anys a data d'inici del procediment.
- **Contingent especial d'habitatges adaptats per a persones amb mobilitat reduïda.** Aquest contingent estarà integrat per les persones sol·licitants discapacitades amb mobilitat reduïda.
- **Contingent general.** Aquest contingent estarà integrat per les persones sol·licitants que no formin part de cap dels contingents especials.

6. RÈGIM CONTRACTUAL I DURADA DEL CONTRACTE

- **Llei d'Arrendament Urbans (LAU).** Els contractes de lloguer es regiran per allò que es disposi al contracte d'arrendament i per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, Llei d'Arrendaments Urbans, 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 i, per la normativa d'habitatges de protecció oficial.

- **Durada.** La durada del contracte serà de **set anys improrrogables** als habitatges pel contingent de joves i general i set anys revisables pels contingents de gent gran o adaptats. En qualsevol cas, s'aplicarà aquella temporalitat que amb caràcter de mínim determini la normativa en vigor en el moment de la formalització del contracte.

7. IMPORT DEL LLOGUER

La renda s'actualitzarà anualment, conforme a la variació percentual experimentada en els dotze mesos immediatament anteriors a la data de la revisió per l'IGC (Índex de Garantia de Competitivitat) facilitat per d'Institut Nacional d'Estadística o Organisme que ho substitueixi.

El preu de l'arrendament no inclou l'import del consum de l'aigua, electricitat, telèfon ni qualsevol altre servei anàleg, o complementari que pugui existir a l'habitatge objecte d'arrendament, els quals seran contractats per l'Arrendatari amb les companyies subministradores.

Els rebuts mensuals seran emesos de forma individualitzada per a cada habitatge i el seu pagament es farà per domiciliació bancària en l'entitat designada per l'arrendatari.

A la signatura del contracte s'haurà de dipositar una fiança equivalent a una mensualitat de renda de l'habitatge.

Els preus dels habitatges seran els següents:

HAB	ESC	PLANTA	PORTA	PREU LLOGUER HAB. (€)	PREU LLOGUER AP. (€)	PREU LLOGUER TOTAL (€)	DESPESES COMUN. APROX.	TOTAL MENSUAL
1	1	1	1ª	318,92	25,58	344,50	50	394,50
2	1	1	2ª	318,92	25,58	344,50	50	394,50
3	1	2	1ª	318,92	25,58	344,50	50	394,50
4	1	2	2ª	318,92	25,58	344,50	50	394,50
5	1	3	1ª	318,92	25,58	344,50	50	394,50
6	1	3	2ª	318,92	29,30	348,22	50	398,22

8. REQUISITS QUE CAL ACREDITAR PER ACCEDIR ALS HABITATGES

Els requisits exigits per aquestes Bases s'hauran de complir al llarg de tot el procediment, és a dir, des del moment de la publicació fins a la signatura del contracte de lloguer. En cas de produir-se modificacions al llarg del procés que facin incórrer a la persona inscrita en l'incompliment dels requisits d'accés, aquesta serà exclosa.

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

Requisits generals:

a) Capacitat

Tenir plena capacitat legal per a contractar i acreditar la residència vigent i legal a Catalunya. Aquest requisit serà exigible a les persones inscrites a data d'inici de procediment.

b) Residència a Rubí

Tenir residència actual a Rubí acreditada mitjançant certificat d'empadronament amb antiguitat mínima contínua de 2 anys immediatament anteriors al inici de procediment. Serà suficient el compliment d'aquest requisit per part d'una de les persones inscrites al municipi, en cas que siguin dues persones adultes.

c) Registre de Sol·licitants d'HPO

Inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, www.registresolicitants.cat, de la persona o persones inscrites. Les persones adjudicatàries hauran d'estar inscrites amb la resolució acceptada.

d) Propietat i arrendament

Cap de les persones que figurin en la sol·licitud pot ser propietària o ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre qualsevol habitatge o terreny residencial ni arrendatàries d'un habitatge amb protecció oficial (HPO).

e) Composició de la unitat de convivència

En funció de les característiques físiques dels habitatges que són objecte del present procediment, les unitats familiars podran estar integrades, de forma orientativa, segons el quadre adjunt:

Habitacions	Composició unitat de convivència
1	• 1 o 2 persones adultes • Unitat de convivència monomarental o monoparental amb un descendent a càrrec.

Qualsevol canvi en la composició de la unitat familiar haurà de ser notificat i acceptat per a la propietat i mai es podrà superar els límits màxims d'ocupació de l'habitatge.

f) Ingressos

Els ingressos anuals mínims seran de 1'5 vegades l'Índex de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC) i els màxims de la unitat de convivència serà de 3 vegades l'Índex de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC), segons les taules d'ingressos de referència per als ajuts o serveis en matèria d'habitatge vigents que publica l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Per al còmput dels ingressos es tindran en compte els percebuts per la persona inscrita i pels altres membres de la seva unitat de convivència, si és el cas, corresponents a l'últim període impositiu.

En el supòsit que algun membre de la unitat familiar o de convivència estigui afectat per alguna discapacitat, en les condicions que estableix la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques, els ingressos anuals màxims de la unitat de convivència serà de 3,5 vegades l'Índex de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC).

Els ingressos es valoraran segons les taules d'ingressos de referència per als ajuts o serveis en matèria d'habitatge publicades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que a dia d'aprovació d'aquestes bases i per aquests habitatges disponibles són les següents:



P R O U R S A
PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.
S O C I E T A T M U N I C I P A L

Nº de membres	1'5 IRSC	3 IRSC	3'5 IRSC
1 membre	17.210,30	34.420,60	40.157,37
2 membres	17.742,58	35.485,15	41.399,34
3 membres	18.505,70	37.011,40	43.179,97

La forma de comprovar si la unitat de convivència supera o no els ingressos màxims permesos és la següent:

- Declaració de la Renda corresponent a l'any fiscal tancat a data d'inici de procediment, de la persona inscrita i de cadascun dels membres en edat laboral que integren la unitat de convivència.
- Certificats d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF (corresponent a l'any fiscal tancat a data d'inici de procediment).
- Certificat de pensions, prestacions i/o subsidis.
- Tota la documentació de caràcter econòmic que la mesa d'adjudicació consideri necessària requerir.

g) Requisits específics per al contingent especial per a joves:

L'edat de la persona inscrita haurà de ser igual o menor de 35 anys, a data d'inici de procediment.

h) Requisits específics per al contingent especial de gent gran:

L'edat de la persona sol·licitant haurà de ser igual o superior a 65 anys, a data d'inici de procediment.

i) Requisits específics per al contingent especial d'habitatges adaptats per a persones amb mobilitat reduïda:

La persona amb discapacitat que requereixi habitatge adaptat a causa de mobilitat reduïda haurà de presentar el certificat oficial que ho acrediti.

9. DOCUMENTACIÓ QUE CAL PRESENTAR POSTERIOR AL SORTEIG

La documentació que cal presentar serà la següent:

- Model de declaració responsable normalitzat.

a) Identitat

- Fotocòpia del DNI, NIE o permís de residència vigent de les persones sol·licitants i, si fos el cas, de les persones amb les quals conviuran en l'habitatge sol·licitat.

b) Unitat de convivència

- Còpia del llibre de família o document equivalent que acrediti la convivència.

c) Propietat

- Certificat negatiu de béns immobles d'àmbit nacional expedit per la Gerència Territorial del Cadastre.

d) Ingressos

Acreditació dels ingressos per tots els majors de 16 anys.

En funció del cas:

- Declaració de la Renda corresponent a l'any fiscal tancat a data d'inici de procediment, de la persona inscrita i de cadascun dels membres en edat laboral que integren la unitat de convivència.
- Certificats d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF (a l'any fiscal tancat a data d'inici de procediment).
- Certificat de pensions, prestacions i/o subsidis.
- Informe de vida laboral de la Seguretat Social.
- Si és pensionista, certificat de pensió percebuda amb indicació de l'import de la mateixa.
- Certificat de l'atur emès pel SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal) amb indicació del subsidi.

- En cas de treballadors autònoms: certificat de les bases de cotització a la seguretat social i declaració responsable d'ingressos i despeses.
- Original i fotocòpia del contracte laboral i últimes tres nòmines.
- Si s'escau, llibre de família.
- Si s'escau, sentència de separació i de guàrdia i custòdia de fills.
- Si s'escau, certificat de grau de dependència.
- Altres ingressos.

e) Empadronament

Certificat municipal històric d'empadronament i de convivència.

f) Registre de Sol·licitants d'HPO

Acreditació de la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

NOTA: Si les persones inscrites signen una autorització per tal que PROURSA pugui obtenir de l'Ajuntament de Rubí o altres administracions la documentació acreditativa anteriorment detallada la documentació disponible no haurà de ser aportada.

g) Persones amb discapacitat amb mobilitat reduïda

- A més dels citats en l'apartat anterior, les unitats de convivència amb persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda, hauran acreditar la seva condició de persona amb discapacitat i la necessitat d'habitatge adaptat mitjançant informe o certificat emès per l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya.

IMPORTANT A TENIR EN COMPTE:

- Les persones inscrites són les responsables d'aportar tota la documentació requerida en les presents bases.
- No s'admetran canvis un cop registrada la inscripció, ni en el nombre ni en la identitat de les persones que hi constin.

- Qualsevol inscripció 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 abans de la formalització del contracte d'arrendament.
- Les persones adjudicatàries s'obliguen a destinar l'habitatge a residència habitual i permanent de tots els membres que consten a la inscripció, els quals s'hauran d'empadronar al nou habitatge adjudicat en el termini màxim de d'un mes a comptar des de la formalització del contracte. Queden expressament prohibits el sotsarrendament o arrendament parcial de l'habitatge a tercers. L'incompliment d'aquesta condició comporta la rescissió del contracte de lloguer.

10. PUBLICITAT DE LES BASES

Les presents bases es publicaran al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial www.registresolicitants.cat/registre, i la pàgina web de l'Ajuntament de Rubí, www.rubi.cat/habitatge i estaran també a disposició de les persones interessades a les dependències de PROURSA situades al Carrer Prim, 33-35 4a planta de Rubí. Per tal d'arribar al màxim de persones interessades, PROURSA publicarà les presents bases en els mitjans de comunicació que consideri més adients per a aquesta finalitat.

11. TERMINI, MITJANS I LLOCS DE PRESENTACIÓ DE DOCUMENTACIÓ

La documentació es presentaran preferentment per via telemàtica a través de la seu electrònica: https://www.seu-e.cat/ca/web/proursa/tramits-i-gestions/-/tramits/tramit/15453611?p_auth=oAPCk8iS

També es podran presentar de forma presencial a les oficines de PROURSA, en horaris d'atenció al públic: de dilluns a divendres de 9h a 14h i dilluns tarda de 16h a 18:30h. Telèfon 935886693.

12. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació es farà mitjançant sorteig davant de notari o fedatari públic entre totes les inscripcions que compleixin els requisits establerts.

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 inscripció estigui integrada per un nombre total de membres que superi la ràtio d'ocupació màxima establerta a la cèdula d'habitabilitat.
- Haver ocupat sense consentiment ni títol habilitant, haver estat desnonat o renunciar a un habitatge públic o gestionat per PROURSA en els últims dos anys.

a) Llistes provisionals d'admesos

Es confeccionaran llistes provisionals de les inscripcions admeses diferenciades per a cada contingent.

La relació provisional de inscripcions admeses estaran a disposició de totes les persones interessades a les dependències de PROURSA i es publicarà a la pàgina web de l'ajuntament de Rubí, www.rubi.cat/habitatge.

b) 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 l'Ajuntament de Rubí. Aquestes reclamacions es presentaran als llocs de presentació de documentació estipulats a l'apartat 11 d'aquestes bases.

Transcorregut aquest termini, PROURSA, en el termini màxim de vint dies hàbils, resoldrà les reclamacions presentades i aprovarà les llistes definitives d'admesos.

c) Llistes definitives d'admesos

Són les relacions de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels habitatges. La Consellera Delegada de PROURSA mitjançant resolució aprovarà la llista definitiva de les inscripcions admeses.

Aquestes llistes estaran a disposició de totes les persones interessades, a les dependències de PROURSA i es publicaran a la pàgina web de l'Ajuntament de Rubí: www.rubi.cat/habitatge i tindran els efectes legals de notificació, d'acord amb les prescripcions 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.

d) Sorteig

Entre totes les persones admeses es realitzarà un sorteig per contingent per determinar l'ordre de la llista o llistes. Es publicarà la data del sorteig en la web de l'Ajuntament de Rubí.

- **Llistes d'adjudicataris.** El sorteig establirà l'ordre d'adjudicataris i l'habitatge adjudicat, per a cada contingent.
- **Llistes de reserva.** L'ordre de les llistes d'espera es determinarà mitjançant el sorteig esmentat. En el cas que quedi vacant un dels habitatges, aquest serà assignat a la primera persona de la llista d'espera del contingent al qual vagi destinat aquest habitatge, segons el que preveu l'apartat 4 d'aquestes bases.

Aquestes llistes de reserva mantindran la seva vigència fins al moment de la publicació de l'acord d'inici d'un nou procediment d'adjudicació i serà emprada per adjudicar tant els nous habitatges que s'adscriuin al programa com aquells altres que s'hagin adscrit, adjudicat i recuperat amb posterioritat i que seran publicats de forma anual dins del Programa d'Actuació de la societat mercantil PROURSA.

Les persones que figurin a la llista hauran de continuar complint els requisits d'accés aprovats per aquestes normes en el moment en què siguin requerides per l'adjudicació.

- **Habitatges adaptats.** En cas que els habitatges adaptats no fossin adjudicats a persones amb mobilitat reduïda perquè no hi hagués sol·licitants o aquestes no compleixin els requisits, es plantejaria passar-ho al departament de qualificacions transcorregut els terminis pertinents.

- **Habitatges vacants.** Si un cop finalitzat el procés de sorteig, quedessin habitatges sense adjudicar, serien inclosos a l'estoc d'alienació directa de lloguer.

El resultat del sorteig no pressuposa en cap cas el dret d'adjudicació automàtica d'un habitatge. Finalitzat el sorteig, se sol·licitarà a les persones adjudicatàries l'actualització de la documentació prevista en aquestes bases, a fi d'acreditar la situació declarada a la inscripció. En cas de no aportació o manca d'acreditació del compliment dels requisits d'accés, la no compareixença per lliurar la documentació i per la signatura del contracte implicarà l'exclusió de l'adjudicatari, procedint-se en qualsevol d'aquest supòsits a convocar els següents adjudicataris d'acord l'ordre establert al sorteig.

13. FORMALITZACIÓ DEL 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.

El contracte es formalitzarà amb la persona o persones que constin a la inscripció del Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial.

En el moment de la signatura del contracte de lloguer s'hauran d'abonar:

- a) L'equivalent a una renda mensual de lloguer, en concepte de fiança.
- b) L'import de la primera mensualitat de la renda.

14. 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 inscripció. L'habitatge adjudicat s'haurà d'ocupar efectivament des del moment de l'entrega de claus. S'hauran d'empadronar al nou habitatge

adjudicat en el termini màxim d'un mes a comptar des de la formalització del contracte. Les modificacions de les unitats de convivència o canvis d'empadronament s'hauran de comunicar a PROURSA.

15. NORMES DE CONVIVÈNCIA

La part arrendatària haurà de respectar les normes mínimes de convivència i respecte envers la resta de veïns i veïnes.

16. CAUSES D'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

Són causes d'extinció del contracte de lloguer, les que determini la Llei d'arrendaments urbans vigent en cada moment i les establertes al contracte d'arrendament que es signi amb PROURSA.

17. GESTIÓ DE LES DADES FACILITADES

En compliment de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de dades de caràcter personal (LOPD), s'informa als inscrits que les dades facilitades seran incloses en un fitxer protegit del gestor documental, el responsable del qual és PROURSA, amb la finalitat de poder tramitar l'adjudicació de l'habitatge.

18. RECLAMACIONS I INTERPRETACIÓ

Qualsevol reclamació al llarg del procediment es dirigirà a PROURSA, i haurà de ser tramitada pels mitjans establerts a l'apartat 11 de les bases.

PROURSA té facultat d'interpretar el contingut d'aquestes bases i de resoldre aquelles qüestions no previstes ni contemplades o que ofereixin dubtes per a la seva aplicació i compliment, sempre d'acord amb els criteris d'objectivitat i imparcialitat.