

BASES GENERALS D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES DOTACIONALS AL COMPLEX LES OLIVERES.



maig 2024

I N D E X

OBJECTE.	2
DESTINATARIS DE LA CONVOCATÒRIA.	2
REQUISITS GENERALS	2
REQUISITS ECONÒMICS	3
NORMATIVA	3
CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES.	4
RÈGIM CONTRACTUAL I IMPORT DEL LLOGUER DELS HABITATGES.	4
INICI DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.	5
LLISTES PROVISIONALS.	5
LLISTES DEFINITIVES.	6
SELECCIÓ DE LES PERSONES ADJUDICATARIES.	6
ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES.	7
INCOMPLIMENT DELS REQUISITS.	8
FORMALITZACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ.	9
OCUPACIÓ DELS HABITATGES.	9

BASES GENERALS D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES DOTACIONALS I ALLOTJAMENTS COL·LECTIUS AL COMPLEX OLIVERES.

1. OBJECTE.

L'objecte de les presents bases és establir els requisits generals que regularan l'adjudicació de 16 habitatges dotacionals en règim de lloguer per a la gent jove ubicats al barri de Les Oliveres, a la carretera de la Font de l'Alzina, 66 de Santa Coloma de Gramenet, propietat de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

Els habitatges dotacionals s'adjudicaran en règim de lloguer amb protecció oficial que impulsa l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

2. DESTINATARIS DE LA CONVOCATÒRIA.

Persones menors de 36 anys o unitats de convivència que, previ compliment de totes les condicions i requisits exigits per ser demandants d'aquest tipus d'habitatges dotacionals amb Protecció Oficial, estiguin inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i que formin una unitat convivencial segons es determina en els apartats següents.

3. REQUISITS GENERALS

a) Estar inscrit i admès en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya www.registresollicitants.cat.

b) Tenir 35 anys o menys 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.

c) Les unitats familiars o de convivència no podran ser superiors a dos membres, si es tracta de matrimonis, parelles de fet o parelles estables, no és necessari que tots dos membres tinguin els 35 anys o menys.

d) Ser de nacionalitat espanyola, o de qualsevol dels Estats membres de la Unió Europea o bé, disposar del permís de residència permanent vigent concedit per l'Estat Espanyol.

e) Les persones sol·licitants hauran de tenir la seva residència al municipi de Santa Coloma de Gramenet de manera continuada amb una antiguitat de 3 anys i que aquesta, es mantingui durant tot el període fins a l'adjudicació.

Així mateix, també podran participar les persones que hagin residit i hagin estat empadronades al municipi de Santa Coloma de Gramenet durant un període continu de 3 anys en els darrers 5 anys.

f) No ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre un habitatge subjecte a protecció pública o lliure, excepte que l'habitatge esdevingui inadequat per les seves circumstàncies personals o familiars i no es puguin realitzar les obres de condicionament necessàries.

En aquest supòsit l'habitatge del qual siguin propietaris ha de ser ofert en cessió a l'Oficina Local d'Habitatge tal i com indica l'article 55, 1b i 2b del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge per a que es destini a lloguer social.

En aquest supòsit el cànon a percebre i la renda a aplicar quan es llogui l'habitatge, mitjançant la borsa corresponent, no pot superar la renda d'un habitatge amb protecció oficial, en la mateixa data i zona geogràfica.

g) 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 1.500,00 €

4. REQUISITS ECONÒMICS

a) Disposar d'uns ingressos anuals ponderats de la unitat de convivència equivalents o superiors a 1,5 vegada l'IRSC com a mínim i equivalents o inferiors a 4 vegades l'IRSC com a màxim.

Número de membres	1,5 vegada IRSC	4 vegades IRSC
1 membre	17.210,30 €	45.894,14 €
2 membres	17.742,58 €	47.313,54 €

Aquest requisits s'han de complir en la data de presentació de la sol·licitud.

5. NORMATIVA.

- **Llei 18/2007**, de 28 de desembre, del dret a l'Habitatge. Portal Jurídic de Catalunya. Publicació 9/01/2008

https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?documentId=473076&action=fitxa

- **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. Portal Jurídic de Catalunya. Publicació el 13/07/2009

https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?documentId=478304&action=fitxa

- **Llei 9/2011**, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2012-546>

- **Decret 75/2014** del Pla per al dret a l'habitatge. Generalitat de Catalunya i Agència de l'habitatge de Catalunya. Febrer de 2015

http://territori.gencat.cat/web/.content/home/01_departament/normativa_i_documentacio/documentacio/habitatge_millora_urbana/habitatge/publicacions2/23_decret_75_2014/decret75_2014_impressio.pdf

6. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES.

Característiques dels habitatges.

Són 16 habitatges disponibles per a una o dues persones, amb una superfície útil que va de 51 m² a 55 m² amb balcó.

L'habitatge disposa d'una zona oberta formada per la sala menjador-cuina, una habitació doble, un bany complet accessible i un balcó. Sense mobiliari.

7. RÈGIM CONTRACTUAL I IMPORT DEL LLOGUER DELS HABITATGES.

El règim d'adjudicació dels habitatges serà en règim de lloguer sense opció de compra. La formalització i efectes del contracte es regirà pel que disposen aquestes bases i per aquella altra regulació normativa resulti d'aplicació en el moment de la formalització del contracte.

El contracte d'arrendament es formalitzarà únicament amb el/s titular/s que viurà/n a l'habitatge.

En el cas d'unitats familiars de dos membre el contracte es farà:

- a) En el cas que els dos membres de la unitat convivència tinguin els 35 anys o menys, es formalitzaria el contracte a nom dels dos.
- b) En el cas de que un dels membres de la unitat de convivència sigui major de 35 anys, es formalitzarà el contracte d'arrendament a nom de la persona que compleixi el requisit de l'edat. L'altre persona que convisqui però que no compleixi aquest requisit no serà titular del contracte d'arrendament i no tindrà cap dret respecte del mateix.

Es contempla la possibilitat de que la parella es pugui subrogar el contracte en cas de defunció del titular, sempre que compleixi els requisits exigits en aquestes bases.

La durada del contracte serà de 7 anys, tal i com estableix la Llei 29/1994 de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. Els contractes es prorrogaran automàticament per anualitats successives, sempre que es mantinguin els requisits previstos a les Bases.

El preu de lloguer serà el resultat de calcular els metres útils computables pel preu del mòdul amb protecció oficial del règim general que es fixa en 7,5€ m². A l'annex 1 d'aquesta convocatòria figura un quadre amb la identificació de cadascun dels habitatges, la indicació de la superfície útil i el preu del lloguer.

L'import de la renda de lloguer s'actualitzarà cada any segons l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatge que determini el departament competent en matèria d'Habitatge.

El preu total de la renda de lloguer serà la suma de l'import del lloguer mensual més les despeses comunitàries que corresponguin.

Les despeses dels consums d'aigua, aerotèrmica i electricitat, que es gestionen de forma centralitzada a l'edifici, seran repercutits als habitatges.

El pagament dels rebuts del lloguer serà mensual, dins dels cinc primers dies de cada mes, i es realitzarà mitjançant domiciliació bancària.

En el moment de la signatura del contracte s'ha de dipositar la fiança legal obligatòria equivalent a una mensualitat de la renda. La fiança legal obligatòria es mantindrà vigent sense cap excepció per cap concepte, fins a la extinció del contracte.

Les persones adjudicatàries hauran de destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent, durant tot el temps de la durada del contracte, sense poder destinar-lo a segona residència i/o a un altre ús incompatible amb l'habitatge.

Les persones adjudicatàries hauran d'ocupar l'habitatge en el termini màxim de 3 mesos des de la data de signatura del contracte d'arrendament. Transcorregut aquest termini sense que l'habitatge estigui ocupat pel/s titular/s, Gramepark S.A. incoarà el procediment per a la seva recuperació.

Està totalment prohibit rellogar o llogar parcialment i/o cedir l'habitatge.

8. INICI DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.

El procediment d'adjudicació dels habitatges s'entendrà iniciat el dia hàbil següent a la data de publicació a la pàgina web del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya (www.registresolicitants.cat) de les bases d'adjudicació.

9. LLISTES PROVISIONALS.

La relació provisional de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris està integrada per totes les persones que, complint els requisits de la convocatòria, segons les dades facilitades per les persones sol·licitants, constin inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial, en la tipologia d'habitatges amb protecció oficial establerts a les presents bases

Contra la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris, els interessats poden presentar reclamacions, dins del termini de deu dies hàbils, a comptar de l'endemà de la publicació efectuada a la seu electrònica de l'Ajuntament.

Tota la informació –convocatòria, bases i llistes provisionals de participants- es podran consultar a les webs de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i de l'empresa municipal Gramepark, SA

Llistes de participants

Contingent general (15 habitatges).

Llista A: Formada per sol·licitants que compleixin els requisits amb uns ingressos de la unitat de convència 17.210,30 € i 45.894,14 € en cas d'un membre i d'entre 17.742,58 € i 47.313,54 € quan siguin dos membres.

Contingent especials de reserva: Amb mobilitat reduïda (1 habitatge).

Persones que pertanyen als contingents especials de reserva –mobilitat reduïda– (art. 99 de la Llei del dret a l'habitatge). El contingent especial estarà format per totes les sol·licituds que, a més de complir els requisits d'accés, compleixin també els requisits específics següents:

Llista B: Persones amb mobilitat reduïda que estiguin empadronades al municipi de Santa Coloma de Gramenet amb 3 anys d'antiguitat continuada, amb anterioritat a la data de publicació de la convocatòria i amb uns ingressos de la unitat de convència 17.210,30 € i 45.894,14 € en cas d'un membre i d'entre 17.742,58 € i 47.313,54 € quan siguin dos membres.

Les sol·licituds que conformin el contingent especial reservat a persones amb mobilitat reduïda només podran triar l'habitatge adaptat.

10. LLISTA DEFINITIVES.

Transcorregut el termini de deu dies hàbils atorgat per a reclamacions contra la aprovació inicial, comptador a partir de l'endemà de la publicació efectuada a la seu electrònica de l'Ajuntament, s'aprovarà definitivament per l'òrgan competent, en el termini màxim de vint dies hàbils, la relació de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris.

La publicació de la resolució per la qual s'aprova la relació definitiva es realitzarà a la seu electrònica de l'Ajuntament i tindrà els efectes legals de notificació, d'acord amb les prescripcions de l'article 33 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.

11. SELECCIÓ DE LES PERSONES ADJUDICATARIES.

- a) Sorteig: La selecció de les persones adjudicatàries es farà a una dependència municipal, mitjançant sorteig davant de notari o fedatari públic. L'ordre resultant del sorteig es publicarà a la pàgina web de Gramepark, SA, <http://www.gramepark.cat/> i al web i tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i de l'Oficina Local d'Habitatge.

Mecànica del sorteig: Les llistes definitives s'ordenaran alfabèticament d'acord amb el primer cognom del primer titular i s'assignarà un número a cada sol·licitud en ordre creixent. Aquest número servirà per participar al sorteig. Se seguirà aquest procediment per a totes les llistes. A la web de Gramepark, SA i de l'Ajuntament es publicarà la mecànica detallada del sorteig.

- b) Adjudicació dels habitatges: Els sol·licitants per ordre de la llista resultant del sorteig escolliran l'habitatge d'entre els disponibles. Es convocarà als sol·licitants seguint l'ordre del sorteig per presentar la documentació requerida. Si en aquest acte s'observés que la documentació aportada és falsa o no compleix els requisits legals o els establerts per aquestes bases, es procedirà a excloure al sol·licitant. Només escolliran habitatge aquells que havent actualitzat documentació segueixin complint tots els requisits legals i els establerts en aquestes Bases. En cas de no aportació o manca d'acreditació del compliment dels requisits d'accés es denegarà l'adjudicació i es requerirà a la persona següent de la llista de reserva. Gramepark, SA, amb criteris d'interès general, donarà conformitat a la tria de l'habitatge corresponent.

Els sol·licitants adjudicataris, per l'ordre de la llista del sorteig, escolliran habitatge, fins a esgotar-ne el nombre d'habitatges reservats.

- c) Llista de reserva: L'ordre de la llista d'espera es determinarà mitjançant el sorteig esmentat. I formaran part totes les persones que reuneixin els requisits i que no hagin estat afavorits pel sorteig. En el cas que quedi vacant un dels habitatges, aquest serà assignat a la primera persona de la llista d'espera que compleixi els requisits. Aquesta llista de reserva tindrà tres anys de vigència i servirà per cobrir les eventuais baixes que es produeixin entre les persones adjudicatàries seleccionades conforme a allò establert als paràgrafs precedents. 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.
- d) Habitatges vacants: Si un cop finalitzat el procés de sorteig i esgotada la llista de reserva, quedessin habitatges sense adjudicar aquests s'adjudicaran a persones que compleixen els requisits previstos a les Bases i que estiguin inscrits al Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial en ordre d'antiguitat al Registre.

12. ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES.

Els integrants de la llista de persones seleccionades no seran, per aquest simple fet, adjudicataris dels habitatges, ni hi tindran cap dret, fins que no acreditin que continuen complint els requisits establerts per a la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i per prendre part en aquest procés de selecció i, si és el cas, ser adjudicataris de l'habitatge.

El promotor (Gramepark, SA) realitzarà el requeriment en el termini màxim de quinze dies hàbils posteriors a la publicació de la llista provisional dels seleccionats. Els adjudicataris disposaran d'un termini de deu dies hàbils a comptar des del requeriment fefaent que sel's faci a l'efecte, per acreditar el compliment dels requisits.

A tal efecte, el promotor requerirà la presentació com a mínim de la següent documentació:

Els originals dels documents seran retornats al peticionari/a en el moment de presentació de la sol·licitud. Tots els documents hauran de ser presentats en qualsevol de les dues llengües oficials a Catalunya, així doncs, pel cas de documents en altres llengües haurà de presentar-se la corresponent traducció realitzada per un intèrpret jurat.

Original de la darrera declaració de la renda completa corresponent a l'exercici anterior presentada d'acord a la normativa tributària, de tots els membres de la unitat de convivència obligats a presentar-la.

En cas de no haver presentat la declaració de renda en els termes anteriors, per no estar-hi obligats d'acord amb la normativa tributària, caldrà presentar els següents documents originals:

- Certificat d'imputacions de l'IRPF corresponent a l'exercici anterior presentada d'acord a la normativa tributària, de tots els membres de la unitat de convivència.
- Certificat de la pensió percebuda durant la anualitat immediatament anterior, emès per l'organisme oficial corresponent, amb indicació del seu import.

Original del certificat de béns immobles d'àmbit nacional, expedit per la Gerència Territorial del Cadastre.

Per acreditar rendiments del capital mobiliari, certificat de l'entitat/s financera/es corresponent, a l'annualitat immediatament anterior.

Original dels documents d'identitat (vigents) de tots els integrants majors d'edat que configurin la unitat de convivència.

Original de la sentència de separació o divorci i el conveni regulador que s'hagi aprovat en l'esmentada sentència, si s'escau.

En cas de persones amb mobilitat reduïda hauran de presentar el certificat emès per l'Administració corresponent acreditant aquesta condició

El promotor (Gramepark, SA) elaborarà la llista definitiva dels adjudicataris.

Els requisits assenyalats s'hauran de continuar complint fins a la formalització de l'adjudicació de l'Habitatge.

L'adjudicació d'un habitatge comporta la baixa dels adjudicataris en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

13. INCOMPLIMENT DELS REQUISITS.

L'incompliment dels requisits de la convocatòria així com dels requisits establerts en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial suposarà la pèrdua del dret a accedir a l'habitatge per al qual ha resultat seleccionat.

La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació, per una vegada, i la renúncia a l'habitatge, per una vegada, sense causa raonable justificada, comporta la baixa de les persones o unitats de convivència en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial. En aquests casos, els interessats no podran tornar a donar-se d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia.

14. FORMALITZACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ.

Les persones que finalment esdevinguin adjudicatàries seran degudament convocades per Gramepark, SA per tal de formalitzar el corresponent contracte d'arrendament.

Si la persona adjudicatària no compareix, s'entendrà que desisteix de l'adjudicació perdent la seva condició d'adjudicatari i, per tant, es requerirà a la següent persona de la llista d'espera del lot corresponent.

15. OCUPACIÓ DELS HABITATGES

L'habitatge adjudicat s'haurà d'ocupar efectivament en el termini màxim de 3 mesos, a comptar des de la formalització del contracte de lloguer i el lliurament de les claus.

La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats o l'ocupació de l'habitatge per unitat de convivència diferent de la que consti al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial donen lloc a la instrucció del corresponent expedient sancionador, amb les conseqüències previstes a la Llei del dret a l'Habitatge.

DISPOSICIONS FINALS.

Primera.

Els contractes de lloguer es regiran per la LAU (Llei d'arrendaments urbans) en allò que els sigui d'aplicació i per la normativa d'habitatges de protecció oficial.

Segona

Aquestes Bases entraran en vigor el dia següent de la publicació del text íntegre de las bases aprovades definitivament en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i produirà el seus efectes fins a la seva modificació o derogació.

ANNEX 1

Habitatge	Pis	Porta	Sup. Útil a efectes del càlcul de la renda màxima	Dormitoris	Import renda màxima (sense serveis)
H1			54,35 m2		407,63 €
H2			52,05 m2		390,38 €
H3			52,43 m2		393,23 €
H4			52,38 m2		392,85 €
H5			51,18 m2		383,85 €
H6			53,52 m2		401,40 €
H7			51,37 m2		385,28 €
H8			54,98 m2		412,35 €
H9			54,36 m2		407,70 €
H10			52,07 m2		390,53 €
H11			52,43 m2		393,23 €
H12			52,38 m2		392,85 €
H13			51,20 m2		384,00 €
H14			53,52 m2		401,40 €
H15			51,36 m2		385,20 €
H16			54,99 m2		412,43 €