

# NORMAS DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE 6 VIVIENDAS DE ALQUILER CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BADALONA (Barcelona)

**4 UBICADAS EN CALLE GUIFRÉ 504-510, Badalona (Barcelona)**

**2 UBICADAS EN CALLE PI I MARGALL 61, Badalona (Barcelona)**

## 1.- NOMBRE Y DATOS DE LA PROPIEDAD

Strain Investments, S.L

NIF: B88625041

Domicilio Social: Calle Nanclares de Oca, 1. 28022, Madrid (Madrid)

Horario comercial: Lunes a Viernes de 9:00 a 19:00 horas.

## 2.- EMPLAZAMIENTO DE LOS EDIFICIOS

C/ Guifré 504-510, Badalona (Barcelona)

C/ Pi i Margall, 61, Badalona (Barcelona)

## 3.- RELACIÓN DE VIVIENDAS, CARACTERÍSTICAS, PRECIO Y CONDICIONES

El presente proceso de adjudicación se refiere a **6 viviendas en alquiler sin opción a compra**, sujetas a **protección oficial** en régimen general en el municipio de Badalona (Barcelona).

De las cuales:

- **4 viviendas** están ubicadas en C/ Guifré 504-510, Badalona (Barcelona) y cuentan con **calificación definitiva nº expediente 08-B-0014-22**.
- **2 viviendas** están ubicadas en C/ Pi i Margall, 61, Badalona (Barcelona) y cuentan con **calificación definitiva nº expediente 08-B 0054-21**.

Las **4 viviendas con calificación definitiva nº expediente 08-B-0014-22** obtuvieron la calificación provisional el 15 de septiembre de 2022. Las obras fueron finalizadas el día 02 de noviembre 2022, según certificado final de obra y de habitabilidad firmado por el arquitecto director, con número de colegiado 1005. La calificación definitiva de viviendas de protección oficial se obtuvo con fecha de resolución 21 de noviembre de 2022.

Dichas viviendas pertenecen a una promoción de 99 viviendas (95 de régimen libre, y estas 4 de protección oficial), con plazas de aparcamiento vinculadas, zona comunitaria, área de juegos infantil, piscina, gimnasio y coworking.

El **precio de alquiler** de las viviendas será el que se indica en la calificación definitiva de viviendas de protección oficial con expediente núm. 08-B-0014-22 de 21 de noviembre de 2022. En el

Anexo 1 de estas normas se reproduce mediante cuadro resumen la identificación de las viviendas con indicación de la superficie útil, número de piezas y precio de alquiler.

Las **2** viviendas con **calificación definitiva nº expediente 08-B 0054-21** obtuvieron la calificación provisional el 22 de junio de 2023. Las obras fueron finalizadas el día 02 de junio 2023, según certificado final de obra y de habitabilidad firmado por el arquitecto director, con número de colegiado 33148/1. La calificación definitiva de viviendas de protección oficial se obtuvo con fecha de resolución 28 de julio de 2023.

Dichas viviendas pertenecen a una promoción de 40 viviendas (38 de régimen libre, y estas 2 de protección oficial), con plazas de aparcamiento vinculadas, zona comunitaria, área de juegos infantil, piscina y gimnasio.

El **precio de alquiler** de las viviendas será el que se indica en la calificación definitiva de viviendas de protección oficial con expediente núm. expediente 08-B-0054-21 de 28 de julio de 2023. En el Anexo 1 de estas normas se reproduce mediante cuadro resumen la identificación de las viviendas con indicación de la superficie útil, número de piezas y precio de alquiler.

En las 6 viviendas, a la renta mensual que consta en el cuadro Anexo 1 habrá que añadir la **repercusión de las tasas municipales (IBI, basura,..) y los gastos de la comunidad.**

Los **gastos por servicios y suministros** con que cuente la Vivienda que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del ARRENDATARIO. Los servicios y suministros de la Vivienda serán contratados por el ARRENDADOR, repercutiéndose su coste al ARRENDATARIO (excluyendo el coste de alta de los servicios y suministros) mensualmente o cada dos meses, según corresponda en función del consumo y suministro en cuestión

A la firma del contrato deberá abonarse el **importe equivalente a una renta mensual, en concepto de fianza.** El no realizar este pago supondrá la pérdida de la condición de adjudicatario.

Se suscribirá un **seguro de impago de rentas** en garantía de cumplimiento de las obligaciones pecuniarias del contrato de arrendamiento. El arrendatario se compromete a pagar el importe de la prima de dicho seguro.

Los inquilinos tendrán que contratar un **seguro de responsabilidad civil y daños** de la vivienda adjudicada. El ARRENDATARIO deberá entregar copia de dicha póliza al ARRENDADOR en el plazo de quince (15) días a contar desde la fecha de firma del Contrato de alquiler.

Los contratos de alquiler tendrán una **duración de siete (7) años** y se regirán por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y por la normativa de viviendas con protección oficial.

En los contratos podrán constar hasta un máximo de dos (2) titulares

La vivienda adjudicada **deberá destinarse a residencia habitual y permanente** de los adjudicatarios, quedando **expresamente prohibidos el subarriendo** -incluso parcial- de la Vivienda **y la cesión** del Contrato, sin contar previamente con el consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR.

La vivienda adjudicada **deberá ocuparse efectivamente en el plazo máximo de TRES (3) MESES** a contar desde la formalización del contrato de alquiler y entrega de las llaves.

#### 4.- AMBITO GEOGRAFICO DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

Podrán optar a la adjudicación de las viviendas objeto del presente procedimiento todas aquellas personas o unidades de convivencia empadronadas en el municipio de Badalona y que estén inscritas en el **Registro de Solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña (RSHPO)** con anterioridad a la fecha de la publicación del presente anuncio.

#### 5.- REQUISITOS PARA ACCESO Y PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LOS ADJUDICATARIOS

Con base al listado del Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección que sea facilitado por el Ayuntamiento de Badalona, y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 101 bis de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se adjudicarán las viviendas en régimen de alquiler sin opción a compra, en **estricto orden según la mayor antigüedad**.

Podrán concurrir aquellas personas físicas mayores de edad y con plena capacidad de obrar y de obligarse. Además, se establecen los siguientes requisitos de acceso, que a continuación se detallan, y que deberán cumplirse a la fecha de solicitud y servirán de base para acceder al listado de posibles adjudicatarios:

- A) La **ratio de esfuerzo** de los solicitados deberá ser **inferior al 30%**. La ratio de esfuerzo se calcula sumando la renta, más todos los gastos repercutibles, y dividiendo entre los ingresos mensuales de los arrendatarios, más los avalistas, si los hubiere.
- B) Ingresos por unidad familiar.
- Ingresos mínimos: La unidad familiar o de convivencia ha de contar con unos ingresos mínimos anuales de 31.650,00 €.
  - Ingresos máximos: 5 veces el IRSC

	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros o más
Zona A	57.367,67 €	59.141,92 €	61.685,66 €	63.741,85 €

#### C) Otros requisitos

1. No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda sujeta a protección pública, salvo que la vivienda se convierta en inadecuada de forma sobrevenida por sus circunstancias personales o familiares.
2. No ser titular de una vivienda libre, salvo que se le haya privado de su uso por causas no imputables a la persona interesada.
3. Tener resolución positiva y vigente del Registro de Solicitantes de viviendas con Protección Oficial de Cataluña el día del inicio del procedimiento de adjudicación, de acuerdo con lo previsto en la sección II del capítulo IV, título V,

de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y el Reglamento que la regula.

4. Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente.

Los requisitos exigidos por estas bases deberán cumplirse a lo largo de todo el procedimiento, es decir, desde el momento de publicación de estas Bases hasta la firma del Contrato de alquiler. En caso de producirse modificaciones a lo largo del proceso que hagan incurrir al solicitante en el incumplimiento de los requisitos de acceso, aquél será excluido.

El requisito de mayoría de edad deberá cumplirse en el momento de presentar la solicitud.

## **6.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS PARA SER ADJUDICATARIO**

En la fase de adjudicación de las viviendas los solicitantes deberán aportar a la PROPIEDAD (STRAIN INVESTMENTS S.L), fotocopias de los siguientes documentos:

- Documento Nacional de Identidad / Permiso de residencia, en vigor
- Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último ejercicio. La declaración del IRPF deberá aportarse de toda la unidad de convivencia. En caso de existir más de un titular en la solicitud, se deberán aportar las declaraciones de cada uno de los titulares.
- Tres últimas nóminas
- Certificado de bienes inmuebles de ámbito nacional expedido por la Gerencia Territorial del Catastro. Último recibo del IBI en caso de tener o haber tenido vivienda en propiedad.
- En caso de no disponer de vivienda de propiedad por separación o divorcio: convenio de separación y sentencia judicial.
- En el caso de personas interesadas en la adquisición de viviendas adaptadas deberán aportar el certificado de necesidad de vivienda adaptada otorgado por el ICASS y la resolución de calificación de la disminución acreditativa de la movilidad reducida.
- En el caso de las familias monoparentales deberán aportar el documento acreditativo correspondiente.

Aquellos solicitantes que no estén obligados a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, deberán presentar los siguientes documentos:

- Vida laboral de la Seguridad Social. Se puede obtener llamando por teléfono 901502050.

- Certificado de ingresos y retenciones a cuenta del IRPF del último ejercicio emitidos por la empresa/es en el/los periodo/s en que se haya trabajado.
- Si se es pensionista, certificado de la pensión percibida del último ejercicio, con indicación del importe de la misma.
- Si se ha estado en paro, certificado del INEM, con indicación del periodo de paro y, en su caso, de los importes percibidos durante el último ejercicio.
- En caso de trabajadores autónomos: certificado de las bases de cotización a la seguridad social y declaración responsable de ingresos y gastos del último ejercicio.
- Si se es becario, certificado oficial de ingresos que se hayan podido percibir durante el último ejercicio, emitido por la entidad pública o privada donde se realicen las prácticas; y también convenio firmado.

## **7.-SELECCIÓN DE LAS PERSONAS ADJUDICATARIAS**

El procedimiento de selección se iniciará a partir del día siguiente a la obtención del listado proporcionado por el Ayuntamiento de Badalona, tras el anuncio de estas normas en la web del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Agencia de l'Habitatge de Catalunya.

La selección de las personas adjudicatarias se hará según estricto orden de antigüedad de inscripción en el Registro de Solicitantes de viviendas de protección oficial.

Una vez que el Ayuntamiento de Badalona facilite las listas a la Propiedad (STRAIN INVESTMENTS S.L), ésta a través de la consultora que gestiona la comercialización de sus viviendas, se pondrá en contacto vía mail con los 15 solicitantes que por orden de lista les corresponda una vivienda con el fin de pedir la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos y coordinar la visita a los inmuebles.

Una vez recibido el correo electrónico de la Propiedad (STRAIN INVESTMENTS S.L), el solicitante deberá contestar **dentro de las 48 horas naturales siguientes a la recepción del mismo, indicando si está interesado en la vivienda o bien si renuncia a la misma.** Si el solicitante no responde el correo electrónico dentro del plazo de las 48 horas naturales a contar desde el envío, se entenderá como rechazada, renunciada o desestimada la solicitud en el procedimiento de adjudicación.

**Los solicitantes que respondan afirmativamente tendrán el plazo de 7 días hábiles tras la recepción del correo electrónico para aportar** a la plataforma de scoring establecida al efecto y que le será comunicada, **la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos.**

Si se observara que la documentación aportada es falsa o no cumple los requisitos legales o los establecidos por estas bases, se procederá a excluir al solicitante. En caso de no aportación o falta de acreditación del cumplimiento de los requisitos de acceso se denegará la adjudicación y se requerirá a la persona siguiente de la lista de reserva.

Examinados los documentos justificativos de solvencia aportados a la plataforma de scoring, la PROPIEDAD (STRAIN INVESTMENTS S.L) comunicará a los solicitantes:

- **Solvencia positiva:** En este caso la operación de alquiler quedará autorizada por la plataforma de scoring y la propiedad, convocando al Solicitante para la **realización de la visita al edificio, elección de vivienda y formalización del Contrato de Alquiler**

- **Solvencia negativa:** En este caso la operación de alquiler quedará **rechazada** y se convocará al siguiente Solicitante del listado.

Los solicitantes que acrediten cumplir los requisitos y se les haya comunicado solvencia positiva serán citados en día y hora vía correo electrónico con el fin de visitar el edificio y escoger una vivienda, en estricto orden de lista, entre las que se encuentren disponibles. Sólo escogerán vivienda aquellos que habiendo actualizado documentación sigan cumpliendo todos los requisitos legales y los establecidos en estas Bases.

En caso de que un solicitante con anterioridad a la cita haya comunicado que no puede acudir a la cita será la PROPIEDAD (STRAIN INVESTMENTS S.L) quien le adjudicará una vivienda.

En caso de que no haya hecho esta comunicación y tampoco acuda a la cita se entenderá que el solicitante renuncia a la vivienda y se llamará al siguiente en la lista de espera.

Una vez escogida la vivienda, el adjudicatario será citado vía mail para que i) de manera digital (DocuSing) se proceda a la firma del correspondiente contrato de arrendamiento y ii) realice la transferencia por importe de la Fianza Legal equivalente a un (1) mes de renta, de acuerdo con el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos. La PROPIEDAD (STRAIN INVESTMENTS S.L), por su parte, entregará al Solicitante las llaves de la vivienda.

La no suscripción del Contrato de Arrendamiento en plazo de tres (3) días hábiles, por razones no justificadas conllevará que se entienda como rechazada, renunciada o desestimada la solicitud en el procedimiento de adjudicación

La PROPIEDAD (STRAIN INVESTMENTS S.L) presentará el 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, estando obligado el Solicitante/Arrendatario a abandonar la vivienda inmediatamente, y sin que el Solicitante/Arrendatario tenga derecho a ninguna indemnización por esta resolución.

En el supuesto contrario, esto es, que la Agencia de l'Habitatge de Catalunya visara el Contrato de Arrendamiento, por reunir el Solicitante/Arrendatario los requisitos legales correspondientes, la propiedad (STRAIN INVESTMENTS S.L) se compromete a entregar al arrendatario copia de tal visado que le sea proporcionado por la Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Si tras completar el proceso con los 15 primeros solicitantes que por orden de lista correspondan, quedasen viviendas libres, la propiedad (STRAIN INVESTMENTS S.L) continuará el mismo procedimiento con los siguientes hasta agotar las viviendas disponibles. Una vez que la propiedad (STRAIN INVESTMENTS S.L) haya agotado por orden la lista de Solicitantes proporcionada por parte del Ayuntamiento de Badalona siguieran quedando viviendas disponibles, aquella podrá ofrecer (mediante publicaciones en medios de prensa, redes sociales, páginas web, etc.) las viviendas a terceros, siempre que consten debidamente inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y cumplan los requisitos legales para su acceso, de conformidad con el artículo 103 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Para poder firmar los Contratos de Arrendamientos, será requisito necesario que la inscripción del Solicitante se encuentre vigente en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección en la fecha de su firma.

## 8.- PRECIO DE ALQUILER DE LAS VIVIENDAS

El precio de alquiler de las viviendas de protección oficial se determina en aplicación de lo previsto en el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda y de la Disposición Transitoria 5ª del Decreto-Ley 17/2019, de 23 de diciembre, modificado por el Decreto 50/2020, de 9 de diciembre, y su calificación definitiva según se relacionan en las tablas recogida como **ANEXO 1**.

### ANEXO 1

RELACIÓN DE VIVIENDAS PARA LAS QUE SE ABRE EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN, CON SU RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, SUPERFICIES, NÚMERO DE HABITACIONES, INDICACIÓN DE PLAZA DE GARAJE Y TRASTERO VINCULADO A LAS MISMAS Y PRECIO-.

#### Calificación Definitiva 08-B-0014-22

C/ Guifré 504-510, Badalona (Barcelona)

Régim. uso	Bloq.	Pla.	Por.	Ocup. Máx.	Sup. Útil interior	Hab.	Bañ	Sup. Comp	Garaje	Nº plaza	Trastero	Nº Trastero	Renta anual inicial	Renta mensual inicial
RG	504	1	4	5	58,85	2	1	58,85	9,66	109	3,90	7	7.269,98 €	605,83 €
RG	504	2	5	5	58,85	2	1	58,85	9,24	54	3,70	9	7.235,60 €	602,97 €
RG	504	3	5	5	58,85	2	1	58,85	8,82	53	3,70	10	7.212,32 €	601,03 €
RG	504	4	5	5	58,85	2	1	58,85	10,25	25	7,60	2	7.507,82 €	625,65 €

#### Calificación Definitiva 08-B-0054-21.

C/ Pi i Margall, 61, Badalona (Barcelona)

Régim. uso	Bloq.	Pla.	Por.	Ocup. Máx.	Sup. Útil interior	Hab.	Bañ	Sup. Comp	Garaje	Nº plaza	Trastero	Nº Trastero	Renta anual inicial	Renta mensual inicial
RG	-	1	2	5	56,70	2	1	60,23	8,80	32	2,30	1	7.902,14 €	658,51 €
RG	-	2	2	5	56,70	2	1	60,23	9,11	34	2,50	2	7.932,81 €	661,07 €