

BASES D'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES PÚBLICS EN RÈGIM DE LLOGUER DE L'AJUNTAMENT DE PALAU- SOLITÀ I PLEGAMANS

Regidoria d'Habitatge
AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS



Introducció

L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, en el marc del desenvolupament de la política local d'habitatge i per tal de garantir l'oferta d'habitatge assequible al municipi, adquirirà dos immobles qualificats com a habitatges amb protecció oficial en règim general.

Marc jurídic

- 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 (DOGC núm. 5419, de 13/07/2009, p.55879).
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Ordre MAH 489/2009, de 18 de novembre, on es fixa la data d'inici del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya, i es detallen els registres municipals existents en aquesta matèria.
- Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Informació dels habitatges

Els habitatges es troben situats a l'Avinguda de l'Ebre, 19-21, i Camí Reial, 31, i disposen d'habitatge construït, garatge i traster.

Primer immoble

Habitatge: Bloc B2, Planta Baixa, núm. 4

Garatge: núm. 8

Traster: núm. 8

La superfície total de l'habitatge és de 92,55 m², essent el total de superfície construïda 56,83 m² i la superfície de terrassa i jardí 35,72 m². La superfície útil interior és de 51,39 m². Consta d'un espai de sala d'estar, menjador i cuina, dos dormitoris, un bany, un espai de robes i un espai de pas.

Respecte els espais annexes vinculats, tenim que la superfície del garatge és de 24,89 m² i la del traster de 3,72 m².

Segon immoble

Habitatge: Bloc B2, Planta Baixa, núm. 5

Garatge: núm. 7

Traster: núm. 7

La superfície total de l'habitatge és de 143,08 m², essent el total de superfície construïda 62,36 m² i la superfície de terrassa i jardí 80,72 m². La superfície útil interior és de 53,89 m². Consta d'un espai de sala d'estar, menjador i cuina, dos dormitoris, un bany i un espai de pas.

Respecte els espais annexes vinculats, tenim que la superfície del garatge és de 24,89 m² i la del traster de 3,71 m².

Condicions generals

- El règim d'adjudicació dels habitatges serà en lloguer. Els contractes de lloguer es regiran per la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) i per la normativa d'habitatge amb protecció oficial, sense perjudici de les especificitats que seguidament es detallen, i tindran una durada de 7 anys.
- Els habitatges amb dos dormitoris es destinen a unitats de convivència de tres o quatre persones, com a màxim, i en el cas de famílies monoparentals o monomarentals es podrà destinar a dues persones.
- Els preus de lloguer dels habitatges són el resultat de considerar el valor de referència de 7,27 €/m², segons preveu el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, i el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, i aplicar-lo a la superfície útil dels habitatges:
Primer immoble: Habitatge del Bloc B2, Planta Baixa, núm. 4: 51,39m² (sup. útil) x 7,27 €/m² = 373,6 €/mes.
Segon immoble: Habitatge del Bloc B2, Planta Baixa, núm. 5: 53,89m² (sup. útil) x 7,27 €/m² = 391,8 €/mes.
- El preu del lloguer dels espais vinculats (garatge i traster) es calcula conforme estableix el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, i el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, i tenint en compte les previsions de l'article 44 del Decret 75/2014, de 27 de maig. El valor de referència és de 3,63 €/m².
Garatge núm. 8 (primer immoble): 24,89m² x 3,63 €/m² = 90,35 €/mes
Traster núm. 8 (primer immoble): 3,72m² x 3,63 €/m² = 13,50 €/mes
Garatge núm. 7 (segon immoble): 24,89m² x 3,63 €/m² = 90,35 €/mes
Traster núm. 7 (segon immoble): 3,71m² x 3,63 €/m² = 13,46 €/mes
- Per tant, el preu del lloguer, serà:
 - Primer habitatge + garatge + traster: 373,6 + 90,35 + 13,5 = 477,45 €/mes
 - Segon habitatge + garatge + traster: 391,8 + 90,35 + 13,46 = 495,61 €/mes
- L'import de la renda mensual s'haurà de satisfer al compte corrent que disposi l'Administració pública titular dels habitatges entre els dies 1 i 8 de cada mes per part de les persones adjudicatàries.



- L'import de la renda mensual de lloguer s'actualitzarà amb caràcter anual segons l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatge que estableixi l'Administració pública competent en matèria d'habitatge.
- El preu del lloguer mensual que hauran d'abonar les persones adjudicatàries es moderarà, si escau, per no sobrepassar l'equivalent al 25% dels ingressos de la unitat de convivència.
- Amb la signatura del contracte serà necessari abonar la primera mensualitat de la renda, en concepte de fiança, a més de la renda proporcional corresponent al mes en curs. No realitzar aquests pagaments serà causa de pèrdua de la condició d'adjudicatari.
- L'alta i els rebuts dels subministraments dels serveis d'aigua, llum i gas de l'habitatge seran a càrrec de la persona adjudicatària.
- Les despeses de comunitat, l'Impost de Béns Immobles (IBI), la taxa de residus, i altres tributs, seran abonats per l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans com a titular dels immobles.
- Les persones adjudicatàries hauran de destinar l'habitatge a l'ús de domicili habitual i permanent mentre sigui vigent el contracte de lloguer, sense possibilitat de poder-lo destinar a segona residència o a qualsevol altre ús incompatible amb la de domicili habitual i permanent.
- Respecte l'habitatge, en queden prohibides les activitats de rellogar, subarrendar o cedir, total o parcialment, a més d'establir-hi una activitat comercial o econòmica.
- La persona adjudicatària, quan escaigui, té el deure de retornar l'habitatge en les mateixes condicions en que li havia estat adjudicat. No és permès dur a terme obres, modificacions o reformes de cap tipus a l'habitatge sense el consentiment previ de l'Administració titular dels habitatges.
- Previ acord i comunicació efectiva dirigida als adjudicataris, i respectant un termini mínim de 24 hores, l'Administració pública titular dels habitatges podrà accedir als immobles amb la finalitat única de revisar l'estat en que es troben.
- Abans de l'entrada a l'habitatge de la persona adjudicatària, es realitzarà un inventari complet amb documentació fotogràfica dels béns mobles, on s'hi reflectirà també l'estat de les instal·lacions, a més de les parets, sostre, paviment i exteriors (terrassa i jardí), el traster i el garatge.
- A partir del següent dia a la signatura del contracte de lloguer, les persones adjudicatàries tindran el dret d'accedir-hi i, en tot cas, hauran d'entrar a viure al pis en el termini màxim de 1 mes.
- A partir dels 6 primers mesos de la signatura del contracte de lloguer, la persona adjudicatària podrà rescindir contracte sense penalització fent un preavís dirigit a l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans en el termini mínim d'1 mes abans

d'abandonar l'habitatge. En cas contrari, s'estableix com a penalització el cobrament íntegre d'una mensualitat de la renda.

- Es preveu la possibilitat que el cònjuge o vidu/a pugui subrogar el contracte de lloguer en cas de defunció del titular, sempre que compleixi els requisits exigits en aquestes bases.

Destinatari de la convocatòria

Requisits generals

- a) Constar com a inscrit i admès en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya.
- b) Requisit relatiu al vincle amb el municipi (complir amb un supòsit): Persones empadronades a Palau-solità i Plegamans amb un tres anys d'antiguitat continuada i que mantenen tal situació mentre es desenvolupa el procés d'adjudicació.
- c) Disposar de la nacionalitat espanyola o, en el seu defecte, de qualsevol altra nacionalitat sempre que es disposi del permís de residència vigent.

Requisits econòmics

Ingressos mínims: 10.000 euros anuals per unitat de convivència (caselles 435 i 460 de la declaració de la renda de l'anterior exercici fiscal disponible)

Ingressos màxims: 3,50 vegades l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC), referents al règim general del parc públic de promoció privada, per habitatges qualificats a l'empara del Decret 75/2014, de 27 de maig.

3,50 vegades IRSC - règim general - lloguer amb ajuts a la promoció - promoció privada				
	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	37.182,74	38.332,72	39.981,44	41.314,16

*La informació relativa als ingressos de les unitats de convivència és pública i es pot consultar al següent enllaç:

<https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/taules-dingressos-de-referencia-en-materia-dhabitatge-/taules-dingressos-per-accedir-a-un-habitatge-protegit/>

Requisits específics

Primer immoble

- Sol·licituds d'unitats de convivència monoparentals o monomarentals amb un o dos fills a càrrec, acreditant-ho amb el carnet de família monoparental.

- Sol·licituds d'unitats de convivència en risc d'exclusió social o vulnerabilitat (1)

(1) Causes que constitueixen risc d'exclusió social o vulnerabilitat: persones víctimes de violència masclista acreditat mitjançant sentència judicial; persones amb una discapacitat psíquica o amb malaltia mental acreditat mitjançant certificat de l'Institut Català d'Assistència i Serveis Socials (ICASS) on es reconegui un grau de discapacitat no inferior al 33%; persones en risc d'exclusió social per motius habitacionals acreditat mitjançant informe dels Serveis Socials municipals.

*En cas de no concurrència d'aquests perfils, s'adjudicarà l'habitatge a una unitat de convivència del inscrit al llistat del *segon immoble*.

Segon immoble

- Sol·licituds d'unitats de convivència que compleixin tant els requisits generals com els requisits econòmics exposats prèviament.

Inici del procediment d'adjudicació

El procediment d'adjudicació dels habitatges públics s'iniciarà el dia hàbil següent a la data de publicació de les bases a la pàgina web de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans (www.palauplegamans.cat) i a la web del Registre de sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya (www.registresollicitants.cat).

Per tant, les persones interessades s'hauran d'inscriure de forma prèvia en el Registre de sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial de Catalunya.

Llistes provisionals

Les llistes provisionals de persones que tindran dret a participar en el procés de selecció de les persones adjudicatàries estarà formada 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, i compleixin amb els requisits generals i econòmics de la convocatòria. En relació al *primer immoble* s'estableix també la necessitat de complir amb els requisits específics definits, a excepció de manca de concurrència de persones que tinguin aquests perfils.

La resolució provisional de persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris pot ser objecte de reclamacions dins el termini de 10 dies hàbils a comptar de l'endemà de la publicació efectuada, a través de la pàgina web de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans (<https://www.palauplegamans.cat/>).

La informació sobre la convocatòria, les bases i les llistes de sol·licitants serà pública i es podrà consultar a la pàgina web de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans (<https://www.palauplegamans.cat/>).

Llistes definitives

L'aprovació de la llista definitiva de sol·licitants es farà a partir de quan hagi vençut el termini de 10 dies hàbils per a la presentació de reclamacions a càrrec de Serveis Socials i Habitatge, i es publicarà a la pàgina web de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans (<https://www.palauplegamans.cat/>) en un termini màxim de 20 dies.

La publicació de la resolució que aprova la llista definitiva de persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris tindrà els efectes legals de notificació, d'acord amb les previsions de l'article 33 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

Selecció de les persones adjudicatàries

El procés de selecció de les persones adjudicatàries seguirà els següents procediments i fases:

- 1) **Sorteig:** es seleccionarà a les persones adjudicatàries mitjançant un acte públic consistent en un sorteig davant fedatari públic, proposat per l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans. Es realitzarà un sorteig per cada habitatge disponible, i en cada sorteig hi participaran les persones que reuneixin els requisits exigits per la convocatòria. Així, es formaran dues llistes pel sorteig: a) llista de persones que reuneixen els requisits generals i econòmics; b) llista de persones que reuneixen els requisits generals i econòmics, a més dels específics. L'ordre resultant del sorteig es publicarà a la pàgina web de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans (<https://www.palauplegamans.cat/>) i al tauler d'anuncis municipal.

La mecànica del sorteig consistirà en ordenar alfabèticament la llista definitiva de persones sol·licitants per a cada immoble d'acord amb el primer cognom de la persona admesa en el procés d'adjudicació, i en assignar un número a cada sol·licitud en ordre creixent. El número assignat servirà per a participar al sorteig dins la llista d'adjudicació d'habitatge en la que es concorre. La mecànica i funcionament del sorteig es publicarà a la pàgina web de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans (<https://www.palauplegamans.cat/>).

- 2) **Adjudicació dels habitatges:** els sol·licitants, per estricte ordre de la llista resultant del sorteig, hauran de presentar la documentació referent a l'acreditació del compliment dels requisits generals, econòmics i específics, quan escaigui.

El sol·licitant que presenti documentació falsa o que no reuneixi els requisits legals establerts per aquestes bases en el moment de la seva presentació serà exclòs de la convocatòria. Igualment, la manca d'acreditació del compliment dels requisits o la no aportació de la documentació serà motiu de denegació de l'adjudicació i es cridarà a la següent persona.

La no concurrència de persones que reuneixin els requisits específics exigits per a concórrer a l'adjudicació del *primer immoble* motivarà l'adjudicació d'aquest habitatge a la subsegüent persona que compleixi els requisits de la llista del *segon immoble* derivada del sorteig, en estricte ordre a partir de la primera persona adjudicatària.

- 3) **Llista de reserva:** la llista de reserva serà conformada per la llista que hagi servit per a l'adjudicació dels habitatges. Si és el cas que concorren persones que reuneixin els requisits generals i econòmics, a més dels específics, es mantindran dues llistes de

reserva diferenciades per accedir, respectivament, al *primer immoble* i al *segon immoble*. En cas de no concurrència de persones que reuneixin també els requisits específics, es mantindrà una sola llista de reserva. Si queda un habitatge vacant, aquest serà cobert amb la primera persona de la llista de reserva.

La llista de reserva tindrà la mateixa vigència que la durada dels contractes de lloguer i les persones inscrites hauran de seguir complint, en tot moment, els requisits exigits per la convocatòria.

- 4) Habitatges no adjudicats o vacants: finalitzat el procés de sorteig dels habitatges, si resta algun immoble sense adjudicar entre les persones admeses en la convocatòria, aquest serà llogat per un període límit de 7 anys als sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial del municipi que hi estiguin interessats i que ho demanin presentant una instància al registre d'entrada de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans. Per assignar l'habitatge, es valoraran les sol·licituds seguint l'ordre d'entrada de les instàncies a registre. En darrer lloc, i en defecte d'aquests mecanismes d'adjudicació, es preveu la possibilitat de llogar l'habitatge a través del mercat de lloguer convencional sense que necessàriament s'hagin de mantenir les condicions establertes en aquestes bases.

Adjudicació dels habitatges

Les persones que constin com a integrants de la llista de persones seleccionades que hagin participat en el sorteig no tenen la condició directa de persona amb habitatge adjudicat. En aquest sentit, serà imprescindible que acreditin abans els requisits establerts a per les presents bases de la convocatòria.

L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans requerirà, en el termini màxim de 15 dies hàbils posteriors a la publicació de les llistes de persones seleccionades per l'adjudicació, la documentació acreditativa dels requisits exigits per la convocatòria. En qualsevol cas, els adjudicataris disposaran d'un termini de 10 dies hàbils a comptar des del requeriment particular que se'ls faci a tal efecte, per a acreditar el compliment dels requisits.

Es requerirà, com a mínim, la següent documentació:

- Original i fotocòpia de la darrera declaració de la renda completa corresponent a l'exercici tributari anterior de tots els membres de la unitat de convivència obligats a presentar-la.
En cas de no haver presentat declaració de renda per no estar-hi obligat, caldrà presentar_
 - a) Certificat d'altres i baixes a la Seguretat Social (Informe de vida laboral)
 - b) Certificat/s d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponents a l'any immediatament anterior emesos per l'empresa/es en el/s període/s en què s'hagi treballat.
 - c) Pensionistes: Certificat de la pensió percebuda durant la anualitat immediatament anterior, emès per l'organisme oficial corresponent, amb indicació del seu import.
 - d) Si s'ha estat a l'atur, certificat de l'INEM, amb indicació del període d'atur i, si escau, dels imports percebuts durant l'anualitat immediatament anterior.
 - e) Original i fotocòpia del certificat de béns immobles d'àmbit nacional, expedit per la Gerència Territorial del Cadastre.

- f) Per acreditar rendiments del capital mobiliari, certificat de l'entitat financera corresponent, a l'anualitat immediatament anterior.
- Fotocòpia compulsada dels documents d'identitat vigents de tots els integrants majors d'edat que formin la unitat de convivència.
- Fotocòpia compulsada del Llibre de família complet, certificat de convivència o registre municipal de parelles de fet, si s'escau.
- Sentència de separació o divorci i el conveni regulador que s'hagi aprovat en l'esmentada sentència, si s'escau.
- Per unitats de convivència que optin al *primer immoble*, aportar els documents recollits a l'apartat dels requisits específics.
- Original i fotocòpia del contracte de treball i última nòmina, o en cas de ser perceptor de subsidi o prestació del sistema públic, el certificat corresponent a l'últim any emès per la Generalitat de Catalunya o l'Institut Nacional de la Seguretat Social. Altra documentació econòmica o específica. Tota documentació haurà de demostrar la suficiència econòmica de l'adjudicatari.

*La documentació original serà retornada al peticionari en el moment de presentar la sol·licitud i caldrà presentar els documents en qualsevol de les dues llengües oficials de Catalunya, havent d'aportar traducció jurada en cas de presentar documentació en altres llengües.

*Els requisits establerts s'hauran de continuar complint fins la formalització dels contractes de lloguer i el lliurament de l'habitatge a l'adjudicatari. L'adjudicació de l'habitatge comporta la baixa dels adjudicataris del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

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 dues vegades, i la renúncia a l'habitatge, per dues vegades, 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.

Formalització de l'adjudicació

Les persones adjudicatàries seran convocades expressament per l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans a fi que es faci efectiva la formalització i signatura del contracte de lloguer. En aquest mateix acte, es durà a terme el lliurament de les claus.

La no compareixença de la persona adjudicatària al lloc on s'ha de formalitzar el contracte i a l'hora convinguda, sense avís previ, s'entendrà com un acte de desistiment i es perdrà la condició d'adjudicatari. A tal efecte es requerirà, per ordre, a la següent persona de la llista d'espera per procedir a adjudicar l'habitatge.

Ocupació dels habitatges

Com s'ha assenyalat anteriorment, l'habitatge adjudicat haurà de ser ocupat en el termini màxim d'1 mes a comptar des de la formalització i signatura del contracte.

En cas de no produir-se l'ocupació de l'habitatge en els termes indicats a les presents bases, o bé en cas de donar-se l'entrada a l'habitatge per una unitat de convivència diferent de l'adjudicatària, es procedirà a instruir el corresponent expedient sancionador.

