

BASES GENERALS D'ADJUDICACIÓ D'UN HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL SITUAT AL SECTOR SALÓ CENTRAL H2, CEDIT AMB CARÀCTER ONERÓS PER L'IMPSOL A L'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT PER A SER DESTINAT A FINALITATS SOCIALS COM A HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL. AQUEST PROCEDIMENT TÉ COM A DESTINATÀRIES FAMÍLIES MONOMARENTALS O MONOPARENTALS.

1. OBJECTE

Són objecte de les presents bases les condicions i els requisits que regularan el procediment de selecció d'adjudicatari/es d'un habitatge de lloguer de protecció oficial cedit amb caràcter onerós per l'IMPSOL a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat i situat al Sector Saló Central H2.

Per acord de Junta de Govern Local de data 18 de maig de 2021 l'Ajuntament ha encarregat a CORESSA, SA la gestió dels referits immobles, que inclou, entre d'altres funcions, la de dur a terme el procediment d'adjudicació dels esmenats habitatges d'acord amb els criteris i condicions d'accés definits conjuntament amb l'Ajuntament, la formalització i seguiment dels corresponents contractes d'arrendament, així com totes aquelles altres derivades del document de formalització de l'encàrrec de gestió formalitzat entre ambdues parts.

El present procediment s'adreça a **famílies monomarentals o monoparentals** integrades per una persona adulta amb un/a o dos fills o filles a càrrec.

La present convocatòria permetrà adjudicar l'habitatge i generar una **llista de reserva**, que tindrà una **vigència de tres anys** comptadors des de l'endemà del sorteig que es realitzarà i que servirà per l'adjudicació de qualsevol dels quatre habitatges adscrits a aquest programa que quedin disponibles durant aquest termini.

2. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

L'habitatge objecte d'adjudicació és el situat a Baldiri Net i Figueres 5-7 de Sant Boi de Llobregat (Habitatge A). Té una superfície de 59,02 m² distribuïda en menjador, cuina, dues habitacions i bany, no disposa de plaça d'aparcament ni de traster vinculats i està ubicat al Saló Central H2 del nostre terme municipal.

Els habitatges adscrits a aquest programa són un total de 4, tots tenen la qualificació definitiva d'habitatges de protecció oficial i es troben qualificat definitivament com a habitatges amb protecció oficial amb un règim d'ús de Lloguer - 25 anys, i les característiques següents:

Habitatges	Superfície habitatge	Habitacions	Aparcament	Traster
Habitatge A Promoció Saló Central H2	59,02 m ²	2	No	No
Habitatge B Promoció Saló Central H2	59,02 m ²	2	No	No
Habitatge C Promoció Saló Central H2	59,02 m ²	2	No	No
Habitatge D Promoció Saló Central H2	59,02 m ²	2	No	No

La llista de reserva servirà per adjudicar qualsevol d'aquests quatre que quedi disponible durant el seu període de vigència.

3. RÈGIM CONTRACTUAL I DURADA DEL CONTRACTE

La formalització i efectes del contracte es regirà pel que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU) 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.

La durada del contracte serà de **set anys** o, en qualsevol cas, aquella altra que amb caràcter de mínim determini la normativa en vigor en el moment de la formalització del contracte.

4. IMPORT DEL LLOGUER

El preu renda de **lloguer mensual** que hauran d'abonar les persones adjudicatàries és de **499,90 €** que es podrà actualitzar anualment d'acord amb l'IPC. Aquest import **inclou l'IBI, les despeses de comunitat i IVA del 21% aplicable.**

El cost d'alta dels comptadors i dels consums dels serveis d'aigua, llum i gas, etc, aniran a càrrec de les persones que resideixin a l'habitatge.

5. REQUISITS QUE CAL ACREDITAR PER ACCEDIR ALS HABITATGES

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

5.1. Edat i capacitat

Tenir 18 o més anys i plena capacitat legal per a contractar. Aquest requisit serà exigible a les persones sol·licitants en el moment de presentació de la sol·licitud.

5.2. Residència a Sant Boi de Llobregat

Tenir residència actual a Sant Boi de Llobregat acreditada mitjançant certificat d'empadronament amb antiguitat mínima contínua de **tres** anys immediatament anteriors a la presentació de la sol·licitud, o de **deu** anys de forma discontinua.

5.3. Registre de Sol·licitants d'HPO

Acreditar la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. També serà suficient per a la presentació de la sol·licitud l'acreditació d'haver iniciat el tràmit d'inscripció, tot i no haver-se finalitzat. Això no obstant, en cas de resultar-ne adjudicatari/a es condicionarà la formalització del contracte a l'acreditació de la inscripció efectiva.

5.4. Propietat

Per constar inscrit o inscrita al Registre de sol·licitants d'HPO les persones sol·licitants no poden disposar d'un habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit.

No obstant, podrà tenir habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit, el seu valor cadastral no és superior al 40% del preu de l'habitatge que es vol adquirir.

Aquest valor s'eleva fins al 60%, en els següents supòsits: persones de més de 65 anys, dones víctimes de violència de gènere, víctimes de terrorisme, famílies nombroses, famílies monoparentals amb fills, persones dependents, o amb discapacitat oficialment reconeguda, i les famílies que les tinguin al seu càrrec i persones separades o divorciades al corrent del pagament de les pensions per aliments i compensatòries, si s'escau.

Per accedir als habitatges objecte d'adjudicació, cap dels membres que figurin en la sol·licitud pot ser propietari/a o usufructuari/a de qualsevol habitatge o terreny residencial ni a Sant Boi de Llobregat ni a tot el territori estatal, llevat que no tingui més del 40% del coeficient de propietat o d'usdefruit del mateix.

5.5. Composició de la unitat de convivència

Els habitatges estan destinats a **famílies monomarentals o monoparentals**, que hauran d'aportar el corresponent **carnet vigent de reconeixement d'aquesta situació o que estigui pendent d'atorgament o renovació del mateix**.

Ateses les característiques físiques dels habitatges que són objecte del present procediment (dues habitacions), les unitats familiars de convivència podran estar integrades per un mínim de dues persones o un màxim de tres, amb menor a càrrec.

La composició de la unitat familiar no podrà variar des de l'inici del procediment fins a la signatura del contracte d'arrendament, i haurà de ser la mateixa que consta al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, llevat els casos de naixement i defunció.

Una vegada signat el contracte de lloguer, sols podrà variar en els casos de naixement, defunció, matrimoni o parella de fet.

5.6. Capital mobiliari

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 la renda de les persones físiques (IRPF) sigui superior a 500,00 €.

5.7. Ingressos

5.7.1. Ingressos mínims

Els ingressos bruts anuals de la unitat de convivència sol·licitant **no podran ser inferiors a 18.000,00 euros** i estaran referits a l'any 2021.

Caldrà, en tot cas, acreditar la continuïtat d'una font regular d'ingressos durant, com a mínim, els sis mesos posteriors a la data prevista per a la signatura del contracte (juliol de 2022).

5.7.2. Ingressos màxims

Els ingressos bruts anuals **màxims** vindran referits a l'últim període impositiu, amb termini de presentació vençut, en el moment de la sol·licitud i es fixen en:

- **30.666,18 € si es tracta d'una unitat familiar de dos membres, o**
- **31.985,15 € en cas que siguin tres membres.**

Això no obstant, es donarà prioritat, en cas de complir amb les condicions d'accés, a les persones sol·licitants que disposin d'uns ingressos màxims iguals o inferiors a 21.904,41 € en cas de dos membres i a 22.846,54 € en cas de tres. Atenent aquest criteri i per al supòsit que hi hagin dos o més sol·licituds amb aquest nivell d'ingressos es realitzarà un primer sorteig entre elles per tal de definir el seu ordre de prioritat en l'elecció de l'habitatge a adjudicar. Si només hi hagués una candidatura en aquesta franja d'ingressos, i sempre en cas de complir amb les condicions d'accés, se li assignaria directament el primer lloc en l'ordre d'elecció.

A continuació es faria un segon sorteig entre els candidats amb ingressos superiors per tal de completar la llista de reserva.

6. SOL·LICITUDS

Les sol·licituds es realitzaran mitjançant el model **Annex 1**, degudament complimentat, amb la manifestació de reunir tots els requisits, que s'hauran de justificar documentalment.

En la sol·licitud es detallaran les persones que vagin a residir a l'habitatge, les persones integrants de la qual no podran figurar en més d'una petició. La persona sol·licitant serà la que formalitzarà el contracte d'arrendament.

7. DOCUMENTACIÓ QUE CAL PRESENTAR

- Imprès de sol·licitud segons model **Annex 1** degudament complimentat.
- Fotocòpia del DNI o permís de residència del sol·licitant.
- Llibre de família, així com de la sentència de separació, divorci o atribució de guarda i custòdia del menor on constin, si és el cas, els imports de la pensió compensatòria i/o d'aliments que abona l'altre progenitor/a.
- Carnet de família monomarental/monoparental.
- Acreditació dels **ingressos** per tots els majors de 16 anys:
 - Vida laboral actualitzada.
 - Per acreditar els ingressos, segons el cas:
 - o En cas de treballadors/es per compte aliè: el contracte de treball i certificat de retencions de 2021 o els fulls de salari corresponents a totes les mensualitats de 2021.
 - o En cas de ser perceptor/a d'alguna pensió, prestació i/o subsidi: els documents justificatius dels imports a cobrar durant tot el 2021 emesos per l'ens pagador (certificat on consti l'import mensual i el període atorgat).
 - o En cas de treballadors/es per compte propi: declaracions d'IRPF i d'IVA presentades durant l'any 2021 (retencions i ingressos a compte - model 190 - i IVA - model 390).
- (*) Certificat municipal històric d'empadronament i de convivència.
- (*) Acreditació de la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, d'almenys d'un/a dels/les sol·licitants. També serà suficient per a la presentació de la sol·licitud l'acreditació d'haver iniciat el tràmit d'inscripció, tot i no haver-se finalitzat.

(*) **NOTA:** Els/les sol·licitants hauran de signar una autorització per tal que CORESSA, SA pugui obtenir de l'Ajuntament el certificat històric d'empadronament i de convivència, així com verificar la inscripció i les seves condicions al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, així com les sol·licituds en tràmit. Així doncs, **aquesta documentació no haurà de ser aportada per les persones sol·licitants.**

IMPORTANT A TENIR EN COMPTE:

- CORESSA, SA no es responsabilitzarà de demanar la documentació no presentada per les persones sol·licitants.
- De tots els documents s'hauran de presentar també els originals, que seran retornats en el moment de presentació de les sol·licituds juntament amb la còpia de la sol·licitud presentada amb el segell de registre d'entrada.
- No s'admetran canvis un cop registrada la sol·licitud, ni en el nombre ni en la identitat de les persones que hi constin.

- Si es considera oportú, es podrà demanar informació complementària per tal de verificar les dades aportades a la sol·licitud.
- Qualsevol sol·licitud 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 mínims abans de la formalització del contracte d'arrendament per tal de verificar la continuïtat d'una font regular d'ingressos durant, com a mínim, els sis mesos posteriors a la signatura del contracte.

8. PUBLICITAT DE LES BASES

Les presents bases es publicaran a la pàgina web de CORESSA, SA www.coressa.cat i estaran també a disposició de les persones interessades a les dependències de la societat situades al Carrer Bonaventura Calopa, núm. 26 de Sant Boi de Llobregat a partir del dia **18 de maig de 2022**.

9. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS

Les sol·licituds es podran presentar **des del dia 18 de maig al 9 de juny de 2022**, ambdós inclosos, a les dependències de CORESSA, SA situades al Carrer Bonaventura Calopa, núm. 26 de Sant Boi de Llobregat, de dilluns a divendres en horari de 08:00 a 14:00 hores de forma presencial i per correu electrònic en habitatgesocial@coressa.cat fins a les **00.00h del 9 de juny**.

10. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació es farà mitjançant **sorteig públic** entre totes les sol·licituds que compleixin els requisits establerts, prèvia convocatòria que es farà a través de la pàgina web de CORESSA, SA www.coressa.cat i per telèfon a cada sol·licitant. Aquest acte, que tindrà caràcter públic, es farà davant fedatari públic uns dies després de la publicació de la llista definitiva, i es realitzarà seguint la dinàmica que més endavant s'indica.

10.1. Comissió qualificadora per a l'adjudicació dels habitatges

La comissió qualificadora per a l'adjudicació dels habitatges és un òrgan col·legiat que està format pels següents membres:

- Un/a representant de CORESSA, SA.
- Un/a representant del departament de Serveis Socials de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.
- Un/a representant del departament d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Aquesta comissió té com a funcions les següents:

- La verificació del compliment dels requisits previstos en aquestes bases.
- L'elaboració de la llista provisional d'admesos i exclosos.
- La resolució de les alegacions formulades contra l llistat provisional d'admesos i exclosos.
- L'elaboració de la llista definitiva.
- La interpretació de les bases.

Serán **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 sol·licitud estigui integrada per un nombre total de membres que superi la ratio d'ocupació màxima establerta a les bases.
- En cas de duplicitat de sol·licituds s'admetrà únicament l'última presentada i s'exclourà la resta.
- Presentació de la sol·licitud fora de termini.

10.2. Llista provisional

La relació provisional de sol·licituds admeses estarà a disposició de totes les persones interessades a les dependències de CORESSA, SA i es publicarà a la pàgina web de la societat, un cop hagi tingut lloc la reunió de la comissió qualificadora.

Aquesta llista s'ordenarà alfabèticament pel primer cognom del sol·licitant de cada sol·licitud.

10.3. 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 CORESSA, SA. Aquestes es faran arribar a les dependències de CORESSA, SA en horari d'oficina.

10.4. Llista definitiva

La comissió qualificadora resoldrà les al·legacions presentades i establirà la relació definitiva de sol·licituds admeses i a cada una d'elles li assignarà un número d'identificació (de l'1 fins al final) per a la participació en el sorteig, correlativament seguint també l'ordre alfabètic del primer cognom del sol·licitant. D'aquesta primera relació es faran dos subgrups que, tot respectant la numeració assignada, permetrà distribuir els participants en dos grups en atenció als seus ingressos. D'aquesta manera s'obté una primera relació de persones sol·licitants amb ingressos màxims iguals o inferiors a 21.904,41 € en cas de dos membres i a 22.846,54 € en cas de tres, i una segona de candidats amb ingressos superiors, el que permetrà efectuar dos sorteigs de manera separada i consecutiva.

Aquestes llistes estaran a disposició de totes les persones interessades a les dependències de CORESSA, SA i es publicarà a la pàgina web de la societat l'endemà de la reunió de la comissió qualificadora.

10.5. Sorteig

El **sorteig**, que es celebrarà davant notari i tindrà caràcter públic, es realitzarà entre els dies 5 i 8 de juliol de 2022 (**pendent de calendari**) en el lloc i l'hora que en el seu moment s'indiqui. Si per raons derivades de l'actual situació d'excepcionalitat derivada de la COVID-19 s'haguessin de modificar ja sigui la data o les condicions en que s'hagi de desenvolupar el sorteig s'avisaria als integrants de la llista definitiva i també es publicaria la informació a la web de CORESSA, SA.

Es procedirà a efectuar un primer sorteig entre les persones sol·licitants del primer subgrup, és a dir, aquells amb ingressos màxims iguals o inferiors a 21.904,41 € en cas de dos membres i a 22.846,54 € en cas de tres.

En el decurs del mateix s'extrauran la totalitat dels números d'aquesta primera relació, establint-se així l'ordre de prioritat en l'elecció dels habitatges a adjudicar. El primer número correspondrà a la persona adjudicatària de l'habitatge disponible i tots els restants conformaran la llista de reserva.

Seguidament es realitzaria un segon sorteig entre els candidats amb ingressos superiors a efectes de completar la llista de reserva, a excepció que no hi hagin candidatures del primer llistat.

El sorteig finalitzarà un cop extreta la totalitat dels números d'aquest segon subgrup.

10.6. Llista d'adjudicataris

Un cop celebrat el sorteig, la comissió qualificadora aprovarà la llista que incorporarà tant les persones adjudicatàries com aquelles altres que hagin quedat en reserva, la qual es publicarà a la pàgina web de CORESSA, SA i estarà a disposició de totes les persones interessades a les dependències de la societat.

10.7. Adjudicació dels habitatges

En cas de renúncia per part de la persona adjudicatària, s'utilitzarà la **llista de reserva**. Aquesta tindrà una vigència de **tres anys** a comptar des de la celebració del sorteig i es farà servir també en el cas que algun dels quatre habitatges objecte del present procediment quedés disponible, per les raons que sigui, de manera anticipada.

A l'**Annex 2** es detalla el calendari previst per al present procediment d'adjudicació.

11. CONTRACTE DE LLOGUER

La data de signatura del contracte d'arrendament i lliurament de CORESSA als adjudicataris es comunicarà degudament un cop finalitzat el tràmit administratiu d'adjudicació. Això no obstant, es preveu que aquesta pugui tenir lloc a partir de la setmana posterior al sorteig.

Per al cas que l'adjudicatari tingui en tràmit encara la inscripció al Registre de Sol·licitants d'HPO, caldrà esperar a que aquesta es verifiqui per tal de poder formalitzar el contracte d'arrendament. Per al supòsit que finalment la petició d'inscripció es resolgui desfavorablement per a l'interessat per part de l'AHC, aquesta circumstància comportarà la pèrdua de l'adjudicació de l'habitatge i es farà ús de la llista de reserva.

11.1. 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 sol·licitud, els quals s'hauran d'empadronar al nou habitatge adjudicat en el termini màxim de **tres mesos** a comptar des de la formalització del contracte. Queden expressament prohibits el sotsarrendament o arrendament parcial de l'habitatge a tercers.

11.2. Normes de convivència.

La part arrendatària haurà de respectar les normes mínimes de convivència i respecte envers la resta de veïns que integren la comunitat de propietaris.

11.3. Lliurament de la Fiança.

Les persones adjudicatàries hauran de presentar la **fiança d'un mes de lloguer (499,90 euros)** en el lliurament de les claus i la formalització del contracte.