

BASES D'ADJUDICACIÓ DE 80 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM GENERAL DE LLOGUER

ANTECEDENTS

Amb caràcter previ a l'inici del procediment d'adjudicació, s'ha dut a terme una actuació de difusió i publicitat de la promoció amb la finalitat de donar-la a conèixer al màxim nombre de persones potencialment interessades i garantir els principis d'igualtat, transparència, publicitat i concurrència.

En aquest marc, s'han divulgat els requisits de participació, s'ha informat que la participació en el procediment es realitzarà mitjançant la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i s'ha concedit un termini suficient perquè les persones interessades poguessin inscriure's o actualitzar les seves dades en el Registre abans de l'inici del procediment d'adjudicació, de conformitat amb la normativa vigent.

Finalitzat aquest període d'informació i publicitat, s'aproven les presents Bases d'adjudicació, que regiran el procediment d'adjudicació dels habitatges.

1. OBJECTE DE LES BASES D'ADJUDICACIÓ

Tenen per objecte donar a conèixer les condicions de participació en el procediment d'adjudicació de 80 habitatges amb protecció oficial en règim general de lloguer, promoguts per VISOREN, S.L. al carrer Torreblanca, 7, de Sant Joan Despí.

Aquestes Bases informen sobre els requisits que han de complir les persones participants, el procediment que se seguirà per a l'adjudicació dels habitatges i les principals condicions aplicables fins a la formalització dels contractes de lloguer, d'acord amb la normativa vigent.

La participació en el procediment comporta l'acceptació del contingut d'aquestes Bases i de la normativa que resulti d'aplicació.

2. IDENTIFICACIÓ DE LA PROMOCIÓ

Les presents Bases tenen com a finalitat l'adjudicació de **80 habitatges de lloguer**, de UNA, DOS i TRES dormitoris, amb places d'aparcament i trasters vinculats, de protecció oficial de règim general de lloguer al carrer Torreblanca, 7 de Sant Joan Despí, promoguts i gestionats per l'empresa VISOREN S.L. (B62890751) mitjançant la concessió per a l'ús privatiu de domini públic de la finca.

D'acord amb l'article 101.bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i de conformitat amb els Plecs de constitució de la concessió per a un privatiu del domini públic de la parcel·la on es situa la finca, la gestió de la promoció correspondrà a l'Ajuntament de Sant Joan Despí, a través de la Oficina Local d'Habitatge.

Aquesta promoció disposa de Qualificació Provisional d'Habitatges de Protecció Oficial en **règim de lloguer/cessió d'ús en règim general** amb número d'expedient **08-B-0049-23**.

El règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, segons la seva qualificació provisional “no poden ser objecte de desqualificació (art. 79.3 de la Llei 18/2007)”.

3. NORMATIVA D'APLICACIÓ

- 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 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.
- Resolució DSO/1503/2022, de 18 de maig, per la qual s'aproven les condicions d'accés per a la selecció de propostes d'actuacions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea- NextGenerationEU.
- Resolució TER/1029/2023, de 27 de març, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU.
- Resolució TER/1706/2023, de 16 de maig, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU.
- Plec de Clàusules Administratives Particulars de l'expedient CO2021046PATR de Sant Joan Despí, que té per objecte la constitució de la concessió per a l'ús privatiu del domini públic de la parcel·la SD situada al carrer Torreblanca, número 7, de Sant Joan Despí, per destinar-la a la constitució i gestió d'habitatges protegits en regim general de lloguer.
- Qualsevol altra normativa estatal, autonòmica o local que resulti d'aplicació.

4. INICI DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

El procediment d'adjudicació dels habitatges s'iniciarà el dia hàbil següent al de la publicació de les Bases al Registre (<https://www.registresolicitants.cat/registre/la>), a la pàgina web i taulell d'ADSA (<https://ad-sa.com/>); i a la pàgina web i taulell de l'Ajuntament de Sant Joan Despí (<https://sjdespi.cat/>).

5. LLISTA DE PERSONES PARTICIPANTS

La relació de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció de les persones adjudicatàries estarà integrada per totes aquelles que, complint els requisits establerts en les presents Bases (generals i, si escau, específics) constin inscrites en el Registre, com a sol·licitants d'un habitatge al municipi de Sant Joan Despí en la tipologia de règim de lloguer, amb data d'efecte de la inscripció referida al dia anterior a l'inici del procediment d'adjudicació.

6. LLISTES PROVISIONALS I DEFINITIVES DE LES PERSONES ADMESES I EXCLOSOS

Es publicaran les llistes provisionals de les persones admeses i excloses corresponents a cadascun dels contingents de la promoció (contingent general, habitatges adaptats i contingents especials) a la pàgina web d'ADSA.

Contra aquestes llistes provisionals, les persones interessades podran presentar les al·legacions que considerin oportunes davant d'ADSA en el termini de 10 dies hàbils, comptats a partir de l'endemà de la seva publicació.

En el procés d'elaboració de les llistes provisionals, si de la comprovació dels requisits es constata que una persona no compleix els requisits del contingent en què figura inclosa, però sí els d'un altre contingent de la promoció, ADSA la podrà incorporar d'ofici a aquest darrer contingent.

Un cop resoltes les al·legacions presentades, es publicaran les llistes definitives de les persones amb dret a participar en el procediment de selecció, diferenciades per cadascun dels contingents, a la pàgina web d'ADSA.

En el termini màxim de 3 dies hàbils des de la publicació de les llistes definitives, es farà pública la data, l'hora i el lloc de celebració del sorteig.

7. REQUISITS GENERALS PER ACCEDIR ALS HABITATGES

7.1. Edat

Tenir més de 18 anys, i plena capacitat d'obrar i legal per a contractar.

7.2. Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial

Estar inscrit amb resolució favorable i vigent en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Joan Despí, al Registre del municipi on la persona sol·licitant estigui empadronada o al de Calalunya, sempre que s'hi hagi fet constar el municipi de Sant Joan Despí com a municipi de demanda i s'hagi seleccionat la modalitat de lloguer.

La resolució favorable haurà de ser de data anterior a l'inici del procediment d'adjudicació.

7.3. Residència en Sant Joan Despí

Haver tingut una residència **CONTINUADA** a Sant Joan Despí, amb antiguitat mínima de **3 anys**, acreditada mitjançant volant d'empadronament històric a Sant Joan Despí, amb anterioritat a la data d'inici de procediment d'adjudicació.

El compliment d'aquest requisit és independent del municipi en què la persona estigui empadronada en el moment de l'inici del procediment.

En el supòsit de dues persones serà suficient que el compleixi un dels sol·licitant.

7.4. Propietat

El sol·licitant, o qualsevol membre de la unitat de convivència **NO PODRÀ SER:**

- a) Titular del ple domini (*és a dir, tenir la propietat i l'usdefruit*) o d'un dret real d'ús o gaudi sobre un habitatge subjecte a protecció pública.

- b) Titular del ple domini (*és a dir, tenir la propietat i l'usdefruit*) d'un habitatge lliure, excepte que se li hagi privat del seu ús per causes no imputables a la persona.

En aquest darrer supòsit, podrà accedir al procediment d'adjudicació sempre que el valor cadastral de l'habitatge del qual siguin titulars no superi el 40% del preu de l'habitatge que es vol llogar.

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.

S'entendrà que no es disposa d'habitatge quan la persona sol·licitant o qualsevol membre de la unitat de convivència sigui titular del ple domini d'un habitatge ubicat en un edifici que **no compleixi les determinacions relatives a accessos i aparells elevadors**, contingudes a la normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que no resulti possible efectuar un ajust raonable i que algun membre de la unitat de convivència acrediti la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.

En aquest supòsit, per tal d'evitar que el sol·licitant que hagi resultat adjudicatari d'un habitatge protegit pugui gaudir simultàniament de dos habitatges, ha d'acreditar la transmissió de l'habitatge anterior per poder obtenir el corresponent visat del contracte; o bé cedir l'habitatge a la borsa de mediació per al lloguer social.

D'altra banda, per als col·lectius de **gent gran inclosos en contingents especials i per a persones amb necessitat d'habitatge adaptat** que no puguin adaptar el seu habitatge, les condicions previstes en les lletres a) i b), no seran aplicables sempre que l'habitatge del qual siguin propietaris sigui ofert en cessió a la borsa de mediació per al lloguer social.

7.5. Ingressos anuals de la unitat de convivència

Per poder participar en aquesta promoció, serà requisit indispensable:

- a) Tenir uns ingressos anuals **MÍNIMS** del còmput total de la unitat de convivència de: **18.000€**.
- b) No superar els ingressos anuals **MÀXIMS** del còmput total de la unitat de convivència de: 4 vegades l'IRCS, segons Decret 75/2014, de 27 de maig.

1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
51.318,29 €	52.905,46 €	55.180,96 €	57.020,33 €

* La taula d'ingressos de referència per accedir a un habitatge protegit serà actualitzada en el moment de la formalització del contracte.

En cas que s'aporti la declaració de la renda de les persones físiques (IRPF), per determinar la quantia dels ingressos es pren com a referència la base imposable general (**casella número 435**) i de l'estalvi (**casella número 460**), corresponent a la declaració, o declaracions de l'impost de la renda de les persones físiques presentades per cada un dels membres de la unitat familiar o de convivència.

En cas que s'aportin certificats d'ingressos i retencions o certificat d'imputacions, per determinar la quantia dels ingressos es prendrà com a referència l'import resultant de les retribucions dineràries percebudes, minorades amb les despeses deduïbles corresponents.

7.6. Unitat de convivència

Els habitatges s'assignaran en funció de la composició de la unitat de convivència de la següent forma:

Número dormitoris	Ocupació de forma habitual i permanent
1	De 1 a 2 persones (màxim)
2	De 2 a 4 persones (màxim)
3	De 3 a 6 persones (màxim)

Els adjudicataris podran triar en el moment de ser contactats per l'assignació, l'habitatge segons el nombre de dormitoris que prefereixin, d'entre els habitatges disponibles del contingent que els correspongui, sempre que compleixin els requisits d'ocupació establerts.

8. REQUISITS ESPECÍFICS

A més dels requisits generals establerts a l'apartat 5, els sol·licitants que optin a un habitatge adaptat o destinat al col·lectiu de contingent especial hauran de complir els requisits específics següents:

8.1. Habitatge adaptat

Les persones sol·licitants o algun dels membres de la unitat de convivència que hi hagin de residir hauran d'acreditar una discapacitat i/o una situació de mobilitat reduïda que comporti la necessitat d'un habitatge adaptat, d'acord amb la normativa vigent i mitjançant l'acreditació de la resolució o certificació emesa per l'organisme competent, d'acord amb la normativa vigent.

8.2. Contingent especial

a) Per a gent gran

La persona sol·licitant, així com els membres de la unitat de convivència, hauran de tenir 65 anys o més, amb anterioritat a la data d'inici de procediment d'adjudicació.

b) Per a famílies nombroses

La unitat de convivència haurà de disposar del títol de família nombrosa atorgat pel departament competent, vigent en la data de presentació de la sol·licitud i mantenir-ne la vigència en el moment de l'adjudicació i visat de l'habitatge.

c) Per a famílies monoparentals

La unitat de convivència haurà de disposar del títol de família monoparental atorgat pel departament competent, vigent en la data de presentació de la sol·licitud i mantenir-ne la vigència en el moment de l'adjudicació i visat de l'habitatge.

9. CARACTERÍSTIQUES I PREUS DELS HABITATGES

Bloc	Esc.	Pla.	Por.	Total Dormitoris	Ocup. màxi.	Sup. Útil interior	Sup. Comp.	Res.	Lloguer mensual inicial
------	------	------	------	------------------	-------------	--------------------	------------	------	-------------------------

Núm. habitatges: 8

de 1 dormitori

des de	1	B	P5	4	1	2	41,82	46,00		365,06 €
fins a	1	B	PB	2	1	2	42,77	47,05	HA	375,33 €

Núm. habitatges: 49

de 2 dormitoris

des de	1	B	P5	5	2	3	49,34	54,27		419,89 €
fins a	1	B	P1	6	2	4	69,03	75,93		566,01 €

Núm. habitatges: 23

de 3 dormitoris

des de	1	B	P4	3	3	6	58,64	64,50		487,55 €
fins a	1	B	PB	4	3	6	71,09	78,20		580,36 €

* Les dades indicades corresponen a la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial. En tot cas, caldrà estar a allò que disposi la qualificació definitiva. Els preus indicats inclouen els annexos vinculats a cada habitatge, és a dir, la plaça d'aparcament i el traster. Així mateix, als imports indicats, cal afegir les despeses de comunitat i les municipals associades a l'habitatge.

10. RESERVES D'HABITATGE

Amb l'objectiu de donar resposta a les necessitats del municipi i dur a terme accions positives respecte les persones i col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social tal com estableix l'article 99 de la Llei 18/2017, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, es faran reserves a Contingents Específics.

En aquesta promoció es reserven:

Reserva	Número d'habitatges	Tipologia
Habitatge adaptat	3	Per a persones amb discapacitat i/o una situació de mobilitat reduïda que comporti la necessitat d'un habitatge adaptat.

Contingents especials	20	Per a gent gran Per a famílies nombroses Per a famílies monoparentals
Contingent general	57	

11. TRIBUTS

Els sol·licitants hauran d'estar al dia en el pagament dels tributs i/o qualsevol altre deute amb l'Ajuntament de Sant Joan Despí i ADSA, en el moment de la participació així com de l'adjudicació. Els adjudicataris autoritzen a ADSA a verificar que es troben al corrent de pagament dels tributs i taxes de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

12. INFORMACIÓ PÚBLICA

Es farà publicitat en el Butlletí Municipal, a l'Oficina Local d'Habitatge (centre Miquel Martí i Pol en Av. Barcelona, 83-85, planta 1, sala 12 de Sant Joan Despí), a la pàgina web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí (<https://sjdespi.cat/>) i d'ADSA (<https://ad-sa.com/>).

13. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació es farà mitjançant sorteig públic i davant de notari, entre totes les persones que integrin la relació definitiva de participants en el procediment d'adjudicació. A cada persona participant se li assignarà, de forma aleatòria, un número de participació per al sorteig, del número 1 fins al final.

Cada persona participant serà inclosa exclusivament en un dels tres sorteigs previstos, d'acord amb el contingent que li correspongui.

Les persones que compleixin els requisits per accedir al contingent especial o al contingent d'habitatges adaptats, participaran exclusivament en el sorteig corresponent i no participaran en el contingent general.

Es realitzaran **3 sorteigs** diferenciats, seguint l'ordre següent:

Nº ordre	Reserva	Nº habitatges
1	Habitatge adaptat	3
2	Contingent especial	20
3	Contingent general	57

Correspondrà a **VISOREN** determinar la relació concreta dels 20 habitatges destinats al col·lectiu de contingent especials d'acord amb la qualificació definitiva.

14. ADJUDICACIÓ

L'adjudicació definitiva la farà el Consell d'Administració d'ADSA, i no serà impugnable excepte per raons de falsedat dels requisits exigits per participar en l'adjudicació, degudament acreditades.

15. CONDICIONS D'ADJUDICACIÓ

Realitzat el sorteig, les persones que resultin adjudicatàries seran requerides per acreditar documentalment el compliment dels requisits exigits en aquestes Bases.

La comprovació del compliment dels requisits es realitzarà d'ofici, sempre que sigui possible, i mitjançant la documentació aportada per les persones requerides.

La manca d'aportació de la documentació requerida o la constatació de l'incompliment dels requisits comportarà la pèrdua de la condició d'adjudicatari o de reserva, segons correspongui, i es procedirà a l'adjudicació a la següent persona segons l'ordre del sorteig.

Verificada la documentació, **VISOREN** les convocarà per a l'assignació de l'habitatge mitjançant notificació electrònica a l'adreça indicada seguint el rigorós ordre establert al sorteig.

Els adjudicataris seran els que constaran com a titulars de l'habitatge en els contractes a formalitzar.

L'adjudicació de l'habitatge i el corresponent visat del contracte, quedarà supeditada al compliment de tots els requisits establerts a les presents Bases i a la normativa legal aplicable, així com també al compliment dels requisits econòmics amb l'acreditació del corresponent exercici fiscal.

S'hauran de respectar les següents condicions:

1. Aquelles persones sol·licitants que accedeixin als habitatges les hauran de destinar a domicili habitual i permanent, que ocuparan la totalitat de persones incloses a la sol·licitud, en el termini màxim de **tres mesos** des de la signatura del contracte de lloguer. En cap cas es poden destinar a segona residència o a un altre ús. L'incompliment d'aquesta condició donarà lloc a la rescissió del contracte, sent totes les despeses a càrrec de la persona adjudicatària.
2. L'adjudicatari està obligat a pagar mitjançant domiciliació bancària **l'import del rebut del lloguer**. Aquest s'actualitzarà anualment en funció de les variacions percentuals de l'Índex de Referència per l'Actualització anual dels contractes d'Arrendament d'Habitatge (IRAV), o bé de l'Índex que sigui d'aplicació en el moment de conformitat amb la normativa vigent aplicable.
3. A més de la renda mensual de lloguer, l'arrendatari haurà d'abonar: la quota complementària per a **despeses manteniment**, també revisable anualment en relació amb el cost del servei, així com les **despeses de serveis municipals associades a l'habitatge**.
4. ADSA quedarà facultada per aplicar els mecanismes de control i rescat de l'habitatge en cas d'incompliment de les condicions establertes a aquestes Bases, imputant, si es dona la situació, les possibles despeses dels costos ocasionats a la persona o persones adjudicatàries inicialment.

5. Tots els adjudicataris estan obligats a contractar els subministraments d'aigua i electricitat amb les corresponents companyies subministradores, sent al seu càrrec les despeses de la contractació, així com els consums posteriors.
6. L'incompliment de requisits podrà motivar la no renovació del contracte de lloguer.

16. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER

Les persones adjudicatàries estaran obligades a la formalització del contracte de lloguer el dia, hora i lloc que determini **VISOREN**.

En el cas que qualsevol de les persones adjudicatàries no volgués formalitzar el contracte en els terminis indicats, s'entendrà que renuncia a l'adjudicació, traspasant els seus drets, per rigorós ordre de sortida del sorteig, a la primera persona adjudicatària en reserva i successivament al següent, fins a formalitzar els contractes.

No obstant el que disposa l'apartat anterior, quan la persona adjudicatària no pugui ser assignada a un habitatge perquè la composició de la seva unitat de convivència no s'ajusta als requisits d'ocupació previstos a l'apartat 7.6 d'aquestes Bases, no es considerarà que renuncia a l'adjudicació. En aquest cas, mantindrà la seva posició en la llista definitiva per a futures adjudicacions, sempre que continuï complint els requisits establerts en aquestes Bases.

De no reunir les condicions establertes i/o les d'adjudicació quedarà sense efecte l'adjudicació de l'habitatge.

Es podran modificar els membres de la unitat de convivència en el moment de l'adjudicació en els supòsits següents: en cas de defunció d'un dels adjudicataris, naixement o adopció.

Al moment de la formalització del contracte de lloguer, es dipositarà l'import d'una mensualitat de lloguer lliure de despeses, en concepte de fiança; i una altre, en concepte de garantia addicional.

17. VIGÈNCIA DEL CONTRACTE

De conformitat amb la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans vigent, el contracte d'arrendament serà de **7 anys o la vigència que correspongui en cada moment de la formalització**.

Transcorreguts aquests anys, o els que estableixi la normativa reguladora vigent, es podran formalitzar pròrrogues anualment, sempre i quan el/s titular/s compleixi amb les condicions i requisits establerts a les presents Bases i a la normativa legal aplicable.

18. SANCIONS

La falta de formalització o renúncia del contracte de lloguer per part de les persones adjudicatàries donarà lloc a la l'exclusió del Registre de Sol·licitants de Catalunya durant un període de cinc (5) anys.

Així com la renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i/o la renúncia a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, sense causa raonable justificada, comporta la baixa del Registre i la impossibilitat d'inscriure-s'hi en un termini de cinc (5) anys (art. 96.1. de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge).

19. RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

La falsificació de les dades recollides en la documentació o incompliment d'alguna de les condicions establertes a les Bases, donarà lloc a l'exclusió en la selecció i/o sorteig, o a l'anul·lació de l'adjudicació, amb la pèrdua de l'adjudicat.

L'adjudicació o el contracte de lloguer atorgat es resoldrà a instàncies de VISOREN i la persona o persones adjudicatàries perdrien tots els seus drets en els supòsits següents:

- a) La falta de pagament de la renda o, si escau, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit o correspongui al arrendatari.
- b) La falta de pagament de l'import de la fiança o de la seva actualització.
- c) El sotsarrendament total o parcial de l'habitatge o la cessió sense consentiment exprés i escrit de VISOREN que autoritzi.
- d) La realització de danys en la finca o d'obres no consentides per VISOREN.
- e) Destinar l'habitatge a activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- f) No destinar l'habitatge de forma primordial a satisfer la necessitat permanent d'habitatge del arrendatari.
- g) La inobservança per part de l'arrendatari de la seva obligació de mantenir en perfecte estat de manteniment i d'habitabilitat i salubritat l'habitatge adjudicat.
- h) Qualsevol altre motiu que s'estableixi al contracte d'arrendament, a les presents Bases d'adjudicació, a la Llei 29/1994, d'Arrendament Urbans, així com qualsevol altra normativa que resulti d'aplicació.

20. INTERPRETACIÓ DE LES BASES D'ADJUDICACIÓ

La interpretació es durà a terme pel Consell d'administració d'ADSA, que igualment resoldrà els dubtes que es presentin.

Sant Joan Despí, 8 de juliol de 2026