

PROMOCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE PREU CONCERTAT

ILLA 2 MAS LLUÍ

OBJECTE

És objecte d'aquestes bases l'adjudicació de diversos habitatges, aparcaments i trasters, amb protecció oficial de preu concertat, ubicats als carrers Rosa de Luxemburg, Carolina Catasús i Cinta Amigó, de l'Illa 2 del Mas Lluí a Sant Just Desvern.

La presentació a sorteig, invalida la possibilitat de presentar-se al sorteig de 6 habitatges de promoció pública municipal que es construiran a la parcel·la T (carrer Cinta Amigó, 3) de la mateixa Illa.

CLASSIFICACIÓ DELS HABITATGES

Els habitatges objecte de la present convocatòria estan detallats a l'**annex 1**.

Es reserva **1 habitatge** de protecció oficial de preu concertat per a persones amb minusvalideses, que afecten la seva mobilitat i necessiten un habitatge adaptat.

L'adjudicació dels habitatges obliga de manera vinculant a l'adquisició d'una plaça d'aparcament.

El Consell d'Administració podrà considerar situacions excepcionals pel que fa a l'obligatorietat de la compra d'un aparcament.

L'adjudicació de tots els habitatges obliga de manera vinculant a l'adquisició d'un traster.

PREU DE VENDA

El preu dels habitatges es calcula en base a 2.500 €/m² útil.

Val a dir que el mòdul legal aplicable per a l'àrea geogràfica corresponent al municipi de Sant Just Desvern, actualment és de 3.001,68 €/m² / útils.

(Vegeu l'annex 1)

REQUISITS PER ACCEDIR ALS HABITATGES

Els habitatges s'adjudicaran per **sorteig públic** entre totes les persones sol·licitants que reuneixin els requisits mínims que a continuació s'especifiquen.

Podran prendre part en el concurs les persones físiques que, amb data anterior al dia **01.09.2010**, reuneixin les condicions següents:

a. Residència o Treball a Sant Just Desvern

Les persones concursants hauran de complir una de les següents condicions:

1. Residir o haver residit a Sant Just Desvern durant un mínim de **5 anys**, de forma continuada, acreditat per empadronament de forma efectiva i comprovable.
2. Treballar actualment a Sant Just Desvern, de forma continuada des de fa **3 anys** i haver-ho fet durant un període total de **8 anys** de manera continuada o discontinuada. Per aquests efectes, s'ha d'entendre tenir el centre laboral fix a Sant Just Desvern.

b. Membres de la unitat familiar

A tots els efectes del concurs, es considera com a **unitat familiar** el conjunt de persones que hagin d'ocupar l'habitatge al qual concursa la persona sol·licitant.

Els membres d'una mateixa unitat familiar només podran participar en el sorteig d'un habitatge.

Pel que fa als habitatges adaptats, s'admet que les persones sol·licitants siguin els pares, encara que la minusvalidesa la tingui un fill/a. En aquest supòsit la unitat familiar ha de complir totes les condicions d'aquestes bases.

En el cas que de dues persones sol·licitants una sigui menor d'edat, l'altre haurà de demostrar documentalment que n'és el pare, la mare (amb el Llibre de Família), el tutor/a legal o la seva guarda o custòdia assignada per una autoritat competent.

La Comissió d'Adjudicació tindrà plenes facultats per resoldre aquells casos dubtosos tan pel que fa a temes relacionats amb les unitats familiars com per a problemes d'interpretació d'aquestes bases.

c. Propietat

Les persones compradores i membres de la unitat familiar que opten a un d'aquests habitatges, no poden ser titulars de ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge.

Excepcionalment podran participar en el sorteig les persones que essent propietaris d'un habitatge compleixin les següent condicions :

- Ser domicili habitual i permanent de la unitat familiar.
- Que tingui una superfície útil inferior a 17 m² per membre de la unitat familiar, sense comptar espais descoberts i terrasses.
- Posaran l'habitatge a disposició de PROMUNSA, que el valorarà i tindrà opció preferent d'acceptar-lo com a part del preu de compra del nou habitatge.
- La unitat familiar haurà d'acreditar un temps de convivència de **TRES ANYS**. S'hi consideraran les excepcions per naixement o mort.
- S'haurà d'optar a un habitatge que superi en superfície al seu actual habitatge.
- El preu màxim que PROMUNSA valorarà l'habitatge de superfície inadequada serà el preu de protecció oficial, règim general, de l'àrea de Sant Just Desvern i a data de la signatura del nou contracte.

d. Edat

Majoria d'edat de la persona sol·licitant.

e. Tributs

Estar al dia en el pagament dels tributs i/o qualsevol altre deute municipal, tant de Sant Just Desvern com del municipi on resideixen actualment.

f. Ingressos econòmics

1. Nivell màxim d'ingressos en la unitat familiar :

Serà com a màxim de **5,5 vegades l'IRSC (Indicador Renda de Suficiència de Catalunya)** amb relació als ingressos de l'any 2009. **(Vegeu annex 2)**.

Els/les sol·licitants hauran d'acreditar uns ingressos mínims, **provinents del rendiment del treball**, d'un 5% del valor de l'adjudicació, durant l'any 2009.

SOL·LICITUDS

Les sol·licituds es faran mitjançant el model de l'**annex 3** degudament emplenat, i aniran acompanyades de la documentació exigida per acreditar cadascuna de les situacions generals i particulars d'accés al sorteig en les seves diferents fases.

No s'admetrà cap sol·licitud que no porti la documentació completa i no vagi signada per la persona interessada.

INFORMACIÓ PÚBLICA

Es donarà publicitat a aquestes bases en forma d'una convocatòria per mitjà d'anuncis a la premsa d'àmbit provincial i comarcal i al Butlletí Municipal.

Es distribuirà El Full de PROMUNSA a tots els habitatges de Sant Just Desvern.

Les bases estaran a disposició de les persones interessades a les oficines de **PROMUNSA**, en horari d'oficina i a la **web de PROMUNSA** :
www.santjust.cat/promunsa

TERMINI DE PRESENTACIÓ I RECEPCIÓ DE DOCUMENTACIÓ

Les sol·licituds es podran presentar entre els dies

Del 13 de setembre al 8 d'octubre de 2010

ambdós inclusivament, a les oficines de **PROMUNSA**: Carretera Reial, 106 locals 6-7 (Edifici Walden 7) de Sant Just Desvern.

La recepció de documents finalitzarà el dia **8 d'octubre de 2010 a les 14 hores**.

Horari d'atenció al públic	de dilluns a divendres de 9,30 a 14 hores de dilluns a dimecres de 16 a 18 hores (del 13 al 21 de setembre només horari de mati)
-----------------------------------	---

COMISSIÓ D'ADMISSIÓ DE SOL·LICITUDS

Estarà formada pel Consell d'Administració de PROMUNSA i actuarà com a secretari el gerent de PROMUNSA.

El Consell d'Administració de PROMUNSA estudiarà les sol·licituds presentades i en determinarà l'admissió o no, d'acord amb el compliment dels requisits exigits en aquestes bases.

ADMISSIÓ PROVISIONAL DE SOL·LICITUDS

La relació provisional de persones admeses es farà pública a les oficines de PROMUNSA, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament i a la web de PROMUNSA el dia **26 d'octubre** i estarà exposada fins el dia **5 de novembre** ambdós inclusivament.

L'ordenació de les llistes de persones admeses es farà seguint l'ordre alfabètic del primer cognom.

RECLAMACIÓ DE L'ADMISSIÓ PROVISIONAL

Les persones sol·licitants podran efectuar reclamacions davant del Consell d'Administració, per motius objectius exclusivament, durant el termini d'exposició pública, del **26 d'octubre al 5 de novembre**.

Les reclamacions s'hauran de presentar, mitjançant el formulari que es facilitarà a tal efecte, a les oficines de PROMUNSA durant l'horari d'oficines.

ADMISSIÓ DEFINITIVA DE SOL·LICITUDS

El Consell d'Administració resoldrà les reclamacions presentades, establirà la relació definitiva de persones admeses i a cada un d'elles li assignarà un número d'identificació per a la realització del sorteig.

La relació definitiva de persones admeses es farà pública al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, a les oficines de PROMUNSA i a la web de PROMUNSA el dia **16 de novembre de 2010**

PROCEDIMENT D' ADJUDICACIÓ

L'adjudicació es farà per sorteig públic davant de notari, **el dia 1 de desembre de 2010**.

El lloc del sorteig es comunicarà per escrit a les persones admeses, a l'adreça que han fet constar a la sol·licitud.

També es farà públic a la web de PROMUNSA.

El sorteig constarà de les següents fases :

1. Sorteig d'1 habitatges de preu concertat per a sol·licitants amb minusvalidesa
2. Sorteig de 15 habitatges de protecció oficial de preu concertat.

Abans de començar el sorteig es farà pública una llista dels habitatges objecte d'adjudicació.

La llista especificarà les dades de cada pis concret i dels annexos que s'hi vinculen (trasters i plaça d'aparcament) i li assignarà un número d'identificació per a la realització del sorteig.

Els membres d'una mateixa unitat familiar només podran participar en el sorteig d'un habitatge.

1.- En primer lloc es procedirà al sorteig restringit d'1 habitatge amb protecció oficial de preu concertat reservat per a persones amb minusvalidesa.

Si aquest habitatge no s'adjudiqués passaria a formar part de la segona fase del sorteig.

2.- Sorteig de 15 habitatges de protecció oficial de preu concertat. També s'inclou en aquest sorteig aquelles persones no adjudicatàries en el primer sorteig restringit per a persones amb minusvalidesa.

Cas que alguna persona inclosa en els sorteigs restringits, hagi estat adjudicatària d'algun pis, però hi hagi renunciat, no podrà participar al sorteig següent.

MECÀNICA DEL SORTEIG :

PROMUNSA, assignarà un únic número per participar als sorteigs a cadascuna de les persones admeses.

El número assignat es comunicarà per escrit a totes les persones admeses al sorteig i també estarà escrit a la llista definitiva d'admeses que estarà exposada a PROMUNSA, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, i a la web de PROMUNSA. També es publicarà el mateix dia del sorteig.

Dia dels sorteigs :

Per a tots els sorteigs:

- En primer lloc s'extraurà una bola del bombo de les persones sol·licitants.
- En segon lloc se li assignarà un número d'ordre per escollir habitatge.

Així successivament, per rigorós ordre d'extracció, fins a completar una llista de :

- 50 persones pels habitatges de preu concertat. Aquesta llista servirà per les adjudicacions i, per possibles substitucions en cas de renúncia d'alguna persona adjudicatària.

Aquestes substitucions es faran seguint l'ordre que hagi resultat del sorteig.

La validesa de la llista de reserva serà de tres anys a partir del lliurament dels habitatges.

A CONTINUACIÓ

S'aniran cridant per rigorós número d'ordre, segons el sorteig celebrat, les persones adjudicatàries, que en el mateix acte escolliran l'habitatge d'entre els disponibles.

En cas d'absència de la persona adjudicatària o del seu representant legal autoritzat mitjançant poders notariais, s'entendrà que renuncia a l'adjudicació i traspasa el dret a escollir a la següent persona adjudicatària, seguint rigorosament l'ordre de sortida en el sorteig, i així successivament al següent fins a una adjudicació.

ADJUDICACIÓ

L'adjudicació definitiva la farà el dia **13 de desembre de 2010** el Consell d'Administració de PROMUNSA.

Els resultats de l'adjudicació es faran públics al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, a la web de PROMUNSA i a les oficines de PROMUNSA, el dia **14 de desembre de 2010**.

CONDICIONS DE L'ADJUDICACIÓ

S'hauran de respectar les condicions generals següents:

- a) Aquelles persones sol·licitants que accedeixin als habitatges hauran de destinar-los a domicili habitual i permanent i ocupar-los per la persona adjudicatària dins dels tres mesos següents del lliurament de claus. Aquesta obligació s'estén a totes les persones membres de la unitat familiar que hagin servit de base per participar en la selecció i adjudicació.
- b) L'adjudicació dels habitatges s'efectuarà amb reserva del dret de tempteig i retracte i/o carta de gràcia, durant un termini de **30 anys** a favor de PROMUNSA i amb caràcter subsidiari a l'Ajuntament de Sant Just Desvern, pel preu actualitzat segons IPC en el moment d'exercir el dret, descomptant despeses de tramitació (notari, registre...), reparació o adequació si s'escau pels habitatges esmentats. Durant el termini dels **30 anys**, l'habitatge només podrà ser destinat a domicili habitual de les persones adjudicatàries. Els contractes i els documents públics de compravenda recolliran expressament aquesta reserva de drets.
- c) Quan sol·licitin un habitatge més d'una persona per ser copropietària de la mateixa, haurà de renunciar al seu dret preferent de tanteig i

retracte de comuners, front al dret de tanteig i retracte i/o carta de gràcia de PROMUNSA, i amb caràcter subsidiari de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, durant el període de 5 anys des de la signatura de l'escriptura de compravenda.

Aquesta renúncia haurà de constar expressament en el contracte i documents públics de compravenda.

El Consell d'Administració podrà decidir sobre situacions que requereixen especial atenció per la seva complexitat.

- d) Cap persona que hagi estat adjudicatària d'un habitatge de PROMUNSA podrà optar a un altre habitatge de les promocions de PROMUNSA, excepte per superfície inadequada. Aquest supòsit serà vàlid si la unitat familiar encara és propietària de l'habitatge, i serà d'aplicació l'apartat c) dels Requisits per accedir als habitatges. El Consell d'Administració podrà decidir sobre aquelles situacions que requereixen una especial atenció per la seva complexitat.
- e) Les persones adjudicatàries d'un habitatge hauran de presentar a PROMUNSA una còpia validada de la declaració de la renda de l'exercici de **2009** si tenen l'obligació de fer-la o certificat d'imputacions d'IRPF 2009 emès per l'Agència Tributària en cas contrari.

Tots els requisits per accedir a un habitatge d'aquesta promoció hauran de complir-se durant tot el procés de l'adjudicació, des de la presentació de la sol·licitud fins a la signatura de l'escriptura pública de compravenda, i en especial : **el nivell màxims d'ingressos i no tenir cap tipus d'habitatge (apartats c i f dels Requisits per Accedir als Habitatges).**

FORMALITZACIÓ DE LA COMPRAVENDA

Les persones adjudicatàries estaran obligats a la formalització del compromís de compravenda i a l'abonament de les següents quantitats: **20% del preu de l'adjudicació**, més l'IVA corresponent, en el termini de **20 dies** hàbils d'haver rebut la notificació d'adjudicació corresponent.

En el cas que alguna de les persones adjudicatàries no volgués formalitzar el seu compromís o posteriorment signar les escriptures de compravenda corresponents, com tampoc efectuar els pagaments previs, establerts en els terminis indicats, s'entendrà que renúncia a l'adjudicació i traspasa els seus drets d'adjudicatàries, per rigorós ordre de sortida en el sorteig, a la primera persona adjudicatària en reserva i successivament al següent fins a formalitzar definitivament la compravenda derivada de l'adjudicació.

PAGAMENT DEL PREU DE LICITACIÓ

El pagament de la resta del preu de venda, més l'IVA corresponent, es farà de la forma següent:

La persona adjudicatària se subrogarà a la hipoteca contractada per PROMUNSA o bé es farà efectiu en el moment de l'escripturació.

ESCRITURA NOTARIAL

Les persones adjudicatàries dels habitatges estaran obligades a concórrer a la Notaria de Sant Just Desvern, el dia i hora que determini PROMUNSA per a la signatura de l'escriptura de compravenda corresponent.

DESPESES

Les persones adjudicatàries dels habitatges assumiran el pagament de les despeses que facin referència a l'escriptura de la compravenda, a les inscripcions registrals i als tributs que es derivin de la transmissió dels habitatges, places d'aparcament i trasters.

RESPECTE A ALTRES DRETS

En qualsevol cas, el fet de participar en aquest sorteig no donarà cap dret preferent en futures promocions de PROMUNSA o de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

El falsejament de les dades recollides a la documentació o d'incompliment d'alguna de les condicions establertes en aquestes bases donarà lloc a l'exclusió en la selecció i/o sorteig o a la nul·litat de l'adjudicació amb pèrdua d'allò adjudicat en el seu cas i la retenció del 25% dels pagaments efectuats fins a la data de l'exclusió o de l'anul·lació. Aquesta clàusula constarà a les escriptures de compravenda.

RESERVA

PROMUNSA podrà reservar, com a màxim, fins a **2 habitatges** del nombre total d'habitatges de la present promoció per atendre necessitats derivades del planejament urbanístic del sector i el nombre definitiu es definirà abans del sorteig.

INFORMACIÓ ADDICIONAL

Les persones sol·licitants pel fet de presentar el FULL DE SOL·LICITUD, apoderen i faculden PROMUNSA per tal de :

- Comprovar que compleixen amb els requisits exigits a efectes d'empadronament, possessió d'habitatges i deutes amb el municipi, pels casos de sol·licituds que ho requereixen.
- Exposar i publicar el seu nom i cognoms a la llista de participants que s'exposaran a les oficines de PROMUNSA, a l'Ajuntament de Sant Just Desvern i a la web de PROMUNSA.
- Les dades personals, així com la documentació que porti el licitador/a, i les informacions addicionals que rebi PROMUNSA per motiu del present sorteig, només s'utilitzaran per a aquesta finalitat i, si s'escau, per efectuar la tramitació dels ajuts i finançament davant les administracions i entitats competents.

Tots les persones adjudicatàries d'un habitatge de preu concertat del carrer Cinta Amigó, 3 (edifici T), estaran obligades a inscriure's al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial abans de la formalització del compromís de compravenda. <http://www.registresolicitants.cat>