



BASES PER A L'ADJUDICACIÓ DE 13 HABITATGES DE LLOGUER PER A PERSONES EN RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL

1. OBJECTE

Són objecte de les presents bases regular les condicions i requisits per a l'adjudicació de **13 habitatges** per a 2017 i 2018 destinats a persones amb greus dificultats econòmiques per accedir a l'habitatge de mercat lliure.

Els 13 habitatges seran gestionats per l'empresa municipal PROMUNSA i seran adjudicats mitjançant aquestes bases de manera progressiva segons disponibilitats.

Els 13 pisos subjectes a aquestes bases són:

Adreça	Sup. m2	Habitacions	Ascensor	Disponibilitat
Crtra Reial, 1-7, 4t 8a	40	1	Si	disponible
Crtra Reial, 104, A, 5è 2a	44,58	1	Si	disponible
Crtra Reial, 4, 2n 2a	65,05	3	No	disponible
Balmes, 38, Bx. 2a	58,4	3	No	disponible
Camp Roig, 4-6, 1r 2a	72,2	2	No	disponible
Roquetes, 12, 2n 4a	61,84	3	No	31/3/2017
Roquetes, 1, 1r 2a	55,26	3	No	30/9/2017
Roquetes, 28, Ent. 3a	60,78	3	No	30/10/2017
Roquetes, 28, Ent. 1a	66,67	3	No	31/1/2018
Camp Roig, 4-6, 1r 1a	69	2	No	1/2/2018
Roquetes, 26, 2n 3a	59,1	3	SI	10/2/2018
Crtra Reial, 4, 2n 1a	59,15	2	No	14/3/2018
Font, 19, 1r 2a	66,87	3	Si	14/7/2018

Les condicions econòmiques dels habitatges per adjudicar al 2017 són:

Adreça	Preu lloguer 100%	Preu a pagar llogater 1r. any (subvenció 80%)	Preu a pagar llogater 2n. any (subvenció 50%)	Preu a pagar llogater 3r. any (subvenció 30%)
Ctra. Reial, 1- 7 4t 8a	217,98	43,60	108,99	152,59
Ctra. Reial,104 5é-2a	347,34	69,47	173,67	243,14
Ctra. Reial, 4 2n- 2a	458,31	91,66	229,16	320,82
Balmes, 38 baixos 2a	396,38	79,28	198,19	277,47
Camp Roig, 6 1r -2a	488,29	97,66	244,14	341,80
Roquetes,12 2a- 4a	444,82	88,96	222,41	311,37
Roquetes, 1 1r -2a	393,17	78,63	196,59	275,22
Roquetes, 28 ent. 3a	437,45	87,49	218,72	306,21



Els preus de lloguer corresponen a l'any 2017 i no tenen aplicat l'IPC corresponent als anys posteriors. Per aquest motiu els preus a pagar pels llogaters a partir del segon any són aproximatius i poden no coincidir amb els que figuren en aquestes taules.

Els preus de lloguer mensual inclouen l'IBI i el pagament de les despeses de la comunitat.

L'Ajuntament té subvencions a l'IBI de les que podran beneficiar-se les persones llogateres prèvia sol·licitud en els períodes corresponents.

2. CONDICIONS DELS CONTRACTES DE LLOGUER

1. L'arrendament s'atorga per un termini de fins a tres anys improrrogables, a comptar des de la data de signatura del contracte d'arrendament.

L'arrendatari haurà de comunicar a l'arrendador, amb una antelació mínima de 2 mesos, la necessitat o voluntat de deixar l'habitatge abans del termini de finalització del contracte de lloguer.

2. La renda inicial serà com a màxim aquella determinada per la corresponent qualificació d'habitatges amb protecció oficial i es podrà actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional del sistema d'índex de preus al consum.
3. Destinar l'habitatge exclusivament a residència habitual i permanent. Les persones adjudicatàries disposen d'un termini d'**1 mes** per ocupar l'habitatge un cop signat el contracte d'arrendament.
4. Els serveis d'aigua, gas, electricitat i telèfon aniran a compte del llogater, que els haurà de contractar a càrrec seu amb les empreses subministradores. Seran també a compte seu l'adquisició i reparació dels comptadors corresponents, les despeses de conservació de les instal·lacions dels subministraments i el cost de les modificacions que s'hi hagin de fer per determinació de les companyies subministradores, organisme o autoritat competent.

En el cas dels contractes d'electricitat, gas i aigua el llogater contractarà la tarifa i potencia mínima sostenible per a la gestió de la vida diària. També sol·licitaran la tarifa social a les empreses subministradores quan sigui possible.

5. L'habitatge ha d'estar ocupat per la unitat de convivència sol·licitant. L'arrendatari no podrà cedir ni sotsarrendar a tercers, ni totalment ni parcial, l'habitatge objecte del contracte d'arrendament.
6. Els ocupants de l'habitatge, durant tota la durada del contracte, han de tenir vincles de consanguinitat o afinitat fins a segon grau, i complir tot allò que faci referència i sigui pertinent en aquest context al "Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre els requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.
7. L'arrendatari haurà de respectar les normes mínimes de convivència i respecte envers la resta de veïns establerts a l'annex 2 de les presents bases. L'esmentat annex formarà part integrant del contracte d'arrendament i l'incompliment de qualsevol dels seus punts pot donar lloc a la suspensió o extinció del contracte de lloguer.
8. L'arrendatari haurà de conservar la finca en l'estat en què la rep, durant tot el temps de durada del contracte i retornar-la en el mateix estat que la rep. Les petites reparacions que exigeixi el desgast pel seu ús ordinari, aniran a càrrec de l'arrendatari. Així mateix seran a càrrec seu les reparacions dels deterioraments que li siguin imputables.



9. L'arrendatari no podrà realitzar sense el consentiment de l'arrendador, expressat per escrit, cap tipus d'obra, i més particularment aquelles que modifiquin la configuració de l'habitatge o dels accessoris.
10. Per a garantir el compliment íntegre de totes les obligacions legals o pactades derivades del contracte d'arrendament, el dia de la signatura de l'esmentat contracte l'arrendatari haurà de dipositar la quantitat corresponent a una mensualitat de la renda en concepte de fiança.

3. REQUISITS PER ACCEDIR ALS HABITATGES

Podran prendre part en el concurs les persones físiques de 18 anys o més de nacionalitat espanyola, o que, tenint qualsevol altra nacionalitat, ostentin el permís de residència vigent i acreditin la residència continuada a Sant Just Desvern mitjançant l'empadronament en el municipi en els darrers 3 anys, a comptar des de la data d'inici de recollida de sol·licituds.

Els habitatges s'adjudicaran per barem de puntuació entre totes les persones sol·licitants i per sorteig públic entre les persones que hagin empatat en puntuació, si fos necessari.

Les persones sol·licitants que tot i complint els requisits no hagin estat beneficiaries d'habitatge social, formaran part d'una llista d'espera i no hauran de tornar a sol·licitar la voluntat de prendre part en el nou concurs d'adjudicació.

Tot i això, per accedir a un nou concurs, les persones de la llista d'espera hauran de presentar la documentació requerida i degudament actualitzada de la seva situació socioeconòmica per ser puntuades juntament amb les noves peticions per la Comissió d'Assignació de l'Habitatge.

La llista d'espera quedarà sense efecte en el moment de l'aprovació d'unes noves bases.

Les condicions per accedir són:

a) Membres de la unitat familiar

A tots els efectes del concurs, es considera com a unitat familiar el conjunt de persones de fins segon grau de consanguinitat o afinitat que hagin d'ocupar l'habitatge al qual concursa la persona sol·licitant i, que fins al moment de la sol·licitud, convisquin en el mateix domicili.

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

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

b) Propietat

Les persones sol·licitants i membres de la unitat familiar que optin 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, o solar del tipus que sigui, llevat que se n'hagi perdut l'ús com a conseqüència d'una situació de separació matrimonial legal o de fet, o estiguin sotmesos a un procés judicial en el qual s'hagi acordat l'embargament i/o desnonament de l'habitatge.

Excepcionalment i degudament documentades es podran admetre altres situacions en què no se'n pugui fer ús i no sigui viable la permanència en l'habitatge per qualsevol altra situació.



c) Tributs

És condició no tenir deutes amb cap administració. També podran accedir aquelles persones amb deutes en els tributs municipals que tinguin un pla de pagament i hi hagi constància de compliment .

No seran vàlids els plans de pagament amb data posterior a la de la sol·licitud

d) Condicions d'ingressos econòmics

Les persones sol·licitants hauran d'acreditar que en l'últim any (a comptar des del dia d'inici de termini de la presentació) la totalitat d'ingressos de la unitat familiar se situa entre els 4.000,00€ i els 32.000,00€

e) Altres requisits de caràcter obligatori

1. No haver estat morós d'un habitatge de PROMUNSA.
2. No haver rebutjat una oferta laboral d'un pla de ocupació municipal.
3. En el cas de les persones aturades estar inscrites en el Servei d'Ocupació de Catalunya (SOC) i el Servei d'Ocupació Municipal.
4. No tenir antecedents de manca de convivència coneguts amb la comunitat de veïns i veïnes on s'ha residit amb anterioritat

4. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR

Les sol·licituds es faran via instància, i aniran acompanyades de la documentació exigida per acreditar cadascun dels requisits demanats.

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

La documentació a presentar és:

- Certificat d'empadronament amb data d' antiguitat on figurin tots els membres de la unitat familiar.
- Si fos el cas, còpia compulsada del llibre e família o document acreditatiu de la relació dels menors amb la persona sol·licitant.
- Documentació que acrediti que s'està al dia del pagament dels tributs municipals i/o qualsevol altre deute municipal, tant de Sant Just Desvern, com del municipi on resideixen actualment, corresponent a l'any anterior de la convocatòria. (annex 1)
- Documents, preferentment certificat d'ingressos, que acreditin els ingressos bruts de cada membre de la unitat familiar de 18 anys o més en els últims 12 mesos.
A tal efecte es consideren ingressos les quantitats percebudes en concepte de pensió (contributiva o no contributiva) ajudes assistencials (PIRMI, RENDA ZERO, PNC...), subsidis, pensions de manutenció...
- Les persones aturades, copia compulsada de SOC i document de l'Oficina d'Ocupació Municipal on consti que no ha rebutjat cap de les ofertes realitzades per aquest servei.
- Les persones usuàries de Serveis Socials, document de Serveis Socials on consti que no ha hagut incompliment reiterat del Pla d'Intervenció.



- En el cas de les persones de 18 anys o més que cursin estudis, còpia compulsada de la matrícula del curs acadèmic vigent.
- Declaració responsable (annex 1) on consti:
 - Compromís d'informar a l'Ajuntament si es dona una millora econòmica substancial a la unitat familiar.
 - El nom de les persones que residiran en el pis adjudicat si fos el cas.

La Comissió d'Assignació de l'Habitatge demanarà la documentació dels sol·licitants que estigui disponible en l'administració sempre que sigui possible.

5. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

1. Nombre de membres de la unitat familiar:
 - 10 punts per cada menor de 16 anys amb un màxim de 20 punts
2. Característiques familiars:
 - 5 punts per ser família monoparental
 - 5 punts per situacions que puguin produir desemparament
 - 5 punts per persones de més de 80 anys amb un màxim de 5 punts
3. Empadronament a Sant Just Desvern:
 - 5 punts per períodes de cinc anys a partir del mínim requerit (tres anys)
4. Ingressos econòmics de la unitat familiar.

- Ingressos entre 4.000 i 11.000€	20 punts
- Ingressos entre 11.001 i 18.000€	15 punts
- Ingressos entre 18.001 i 25.000€	10 punts
- Ingressos entre 25.001 i 32.000€	5 punts
5. Formar part de la llista d'espera aprovada del Parc d'habitatges municipal
 - 5 punts
6. Ser víctima de violència de gènere.
 - 5 punts

S'entén per víctima de violència de gènere:

- a) persones que tenen una sentència respecte a la seva condició de víctima o
- b) persones que assisteixen assíduament a serveis especialitzats en el tema amb una antiguitat mínima de tres mesos.

Els empats en el nombre de punts que comportin la pèrdua d'adjudicació es dirimiran:

- a) Prioritzant les unitats familiars amb major nombre de menors a càrrec.
- b) La data més antiga de registre d'entrada

6. INFORMACIÓ PÚBLICA

Es donarà publicitat a aquestes bases en forma d'una convocatòria per mitjà del Butlletí Municipal, a la web de PROMUNSA i a la web de l'Ajuntament on s'indicarà la data límit per a la presentació de les sol·licituds.

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



Les bases estaran a disposició de les persones interessades al tauló d'anuncis de l'Ajuntament i a PROMUNSA, en horari d'oficina.

També es podran consultar al **web de PROMUNSA**: <http://www.santjust.cat/promunsa> i a la web de l'Ajuntament.

Abans de començar l'assignació es farà pública una llista dels habitatges objecte d'adjudicació.

La llista especificarà les dades de cada pis concret i li assignarà un número d'identificació.

7. TERMINI DE PRESENTACIÓ I RECEPCIÓ DE DOCUMENTACIÓ

Les sol·licituds es podran presentar durant 30 dies naturals a les oficines de PROMUNSA de Ctra. Reial, 106 local 6-7 (edifici Walden) en el següent termini:

30 de gener al 28 de febrer de 2017

Horari d'atenció al públic	De dilluns a divendres de 9,00 a 14 hores Tardes de dilluns a dimecres de 16 a 18 hores Tel. 93 470 79 30
----------------------------	--

8. COMISSIÓ D'ASSIGNACIÓ D'HABITATGE

La Comissió d'Assignació d' Habitatge és un òrgan col·legiat format pels següents membres:

1. Gerent de l'empresa pública municipal PROMUNSA
2. Cap d'Àrea de Serveis a la Persona.
2. Cap de Benestar Social
4. Un/a administratiu/iva de l'Àrea de Serveis a la Persona.

Aquesta Comissió té les funcions següents:

- Revisió de totes les sol·licituds i verificació del compliment dels requisits previstos en aquestes bases.
- Requerir, si calgués documentació addicional.
- Elaboració de la llista provisional d' admesos i exclosos, amb la puntuació corresponent de cada sol·licitant..
- Elaborar la proposta de resolució de les reclamacions formulades contra la llista provisional d' admesos.
- Elaboració de la llista definitiva.

9. ADMISSIÓ PROVISIONAL DE SOL·LICITUDS

L'ordenació de les llistes de persones admeses es farà seguint l'ordre de puntuació obtinguda per l'aplicació dels criteris descrits en el punt 5 d'aquestes bases.

La relació provisional de persones admeses es farà pública en un màxim de 30 dies naturals a partir del termini del període de presentació de sol·licituds, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament i al web de PROMUNSA.



La relació provisional podrà ser consultada fins un màxim de 14 dies naturals que serà el període per efectuar reclamacions davant la Comissió d'Assignació d'Habitatges

10. RECLAMACIÓ DE L'ADMISSIÓ PROVISIONAL

Les reclamacions seran exclusivament per motius objectius i els/les sol·licitants podran efectuar-les davant la Comissió d'Assignació d'Habitatges, durant el termini d'exposició pública.

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.

11. ADMISSIÓ DEFINITIVA DE SOL·LICITUDS

La Comissió d'Assignació d'Habitatges resoldrà les reclamacions presentades i establirà la relació definitiva de persones admeses, ordenada per puntuació de major a menor.

La relació definitiva de persones admeses es farà pública al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, a les oficines de PROMUNSA i al web de PROMUNSA en un termini màxim de 30 dies naturals a partir del termini d'exposició pública.

12. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'assignació dels habitatges es farà per ordre de puntuació obtinguda per l'aplicació dels criteris descrits en el punt 5 d'aquestes bases.

En cas d'empat a punts, es farà un sorteig entre les persones amb igualtat de puntuació, davant el/la Secretari/ària de l'Ajuntament o persona en qui delegui.

El lloc i data per a l'adjudicació dels habitatges es comunicarà per escrit a les persones admeses, a l'adreça que han fet constar a la sol·licitud.

També es farà públic al web de PROMUNSA.

Abans de començar l'assignació es farà pública una llista dels habitatges objecte d'adjudicació.

La llista especificarà les dades de cada pis concret i li assignarà un número d'identificació.

13. ADJUDICACIÓ :

Es cridarà a les persones per ordre de la puntuació obtinguda, per escollir habitatge. Podran escollir d'acord amb les característiques de l'habitatge i les necessitats de la unitat familiar.

En cas d'absència de la persona adjudicatària o del seu representant, autoritzat mitjançant escrit amb signatura original i el DNI original de l'adjudicatari, s'entendrà que renuncia a l'adjudicació.

Les persones sol·licitants que, tot i complint els requisits, no se'ls pugui adjudicar un habitatge formaran part d'una llista d'espera que servirà per a possibles substitucions en cas de renúncia d'alguna persona adjudicatària i es tindrà en compte per a futures adjudicacions d'aquestes bases.

Les llistes d'espera resultants de cada adjudicació formaran part d'una única llista que s'endregarà per ordre de puntuació tenint en compte, si calgués, els desempats efectuats anteriorment.



Les persones sol·licitants d'aquestes llistes hauran de verificar que segueixen complint les condicions i per tant la puntuació, sempre i quant la documentació que estigui en possessió de PROMUNSA no tingui una antiguitat de més de 6 mesos.

Els resultats de l'adjudicació es faran públics al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, al web de PROMUNSA i a les oficines de PROMUNSA, en un termini màxim de 14 dies naturals.

14. CONDICIONS DE L'ADJUDICACIÓ I CONTRACTE

S'hauran de respectar les condicions generals següents:

- a) Aquells/es sol·licitants que accedeixin als habitatges hauran de destinar-los a domicili habitual i permanent i ocupar-los per l'adjudicatari/ària en el termini màxim d'un mes a partir del lliurament de les claus.

Aquesta obligació s'estén a tots/es els membres de la unitat familiar que hagin servit de base per participar en la selecció i adjudicació.

- b) Tots els requisits per accedir a un habitatge hauran de complir-se durant tot el procés de l'adjudicació, des de la presentació de la sol·licitud fins a la signatura del contracte de lloguer.

- c) Els/les adjudicatari/àries estaran obligats a la formalització del contracte de lloguer, en un temps màxim de 14 dies naturals després d'haver rebut la notificació de PROMUNSA de l'adjudicació corresponent.

- d) La persona adjudicatària de l'habitatge assumirà el pagament de les despeses que es derivin del contracte de lloguer.

15. 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.

16. INFORMACIÓ ADDICIONAL

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

- Comprovar que compleixen 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 aporti el licitador/a, i les informacions addicionals que rebí PROMUNSA per motiu del present concurs, només s'utilitzaran per a aquesta finalitat i, si escau, per efectuar tramitacions davant les administracions i entitats competents.