
BASES PER A L'ADJUDICACIÓ DE TRES HABITATGES EN RÈGIM DE LLOGUER SOCIAL AL SECTOR DE LA MUNTANYETA PER A FAMÍLIES EN SITUACIÓ DE VULNERABILITAT RESIDENCIAL

1. OBJECTE

Són objecte de les presents bases les condicions i els requisits que regularan el procediment de selecció d'adjudicatari de tres habitatges de titularitat municipal en règim de lloguer social al sector de La Muntanyeta.

Per acord del Ple de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat de data 28 d'abril de 2003 la societat municipal Companyia Local d'Actuacions Urbanístiques Santboianes (en endavant CLAUS), va rebre l'encàrrec d'administrar i gestionar una sèrie d'habitatges de titularitat municipal, amb l'objectiu de contribuir a satisfer una de les necessitats del municipi com és la de comptar amb habitatges de lloguer amb un preu d'arrendament assequible, per facilitar la cobertura temporal de les necessitats bàsiques d'habitatge de persones o unitats familiars en situació de risc o exclusió social amb problemes d'allotjament i amb manca de suficients mitjans econòmics per atendre aquesta necessitat a preu de mercat, i que desitjarien residir, temporalment, en aquests habitatges, fins que es normalitzi la seva situació socioeconòmica.

Atesa l'adscripció abans referida, serà CLAUS qui subscriurà els contractes d'arrendament amb la/les persona/es que resulti/n adjudicatària/es mitjançant un procediment d'adjudicació que garantirà la màxima concurrència.

2. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

La superfície útil dels 3 habitatges és de 50,45 m², distribuïts en tres habitacions, cuina, menjador i bany. No disposa de plaça d'aparcament ni de traster vinculat. L'immoble està situat al sector conegut com "La Muntanyeta" de Sant Boi de Llobregat.

	Superfície habitatge	Habitacions	Aparcament	Traster
2 Habitatges Sector La Muntanyeta	50,45 m²	3	No	No



1 Habitatge	51,37 m2	3	No	No
-------------	----------	---	----	----

3. RÈGIM CONTRACTUAL I DURADA DEL CONTRACTE

La formalització i efectes dels contractes 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 dels contractes.

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 dels contractes.

4. IMPORT DEL LLOGUER

Actualment, l'índex del sistema estatal de referència de preus del lloguer de l'habitatge està entre el tram de 491,75€ i 599,33€

El preu del lloguer mensual s'ha fixat en 647,66 € (*) per l'habitatge de 51,37m2 i 623,62€ pels altres dos habitatges de 50,45 m2, d'acord amb el Sistema Estatal de referència de preus de lloguer d'habitatge, publicat pel Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Això no obstant, en atenció a la naturalesa social de l'arrendament, CLAUS, SA aplicarà una rebaixa de la renda de manera que la/les persona/es arrendatària/es abonarà/an només la quantitat corresponent al 10%, 12% o 18% dels seus ingressos segons el previst a la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica:

BAREM	IMPORT RENDA
Ingressos inferiors a 0,89% IRSC ponderats	10% dels ingressos de la unitat convivencial
Ingressos inferiors a 0,95% IRSC ponderats	12% dels ingressos de la unitat convivencial
Ingressos superiors a 0,95% IRSC ponderats	18% dels ingressos de la unitat convivencial

Cada anualitat es revisaran els ingressos de la unitat de convivència per tal d'aplicar el lloguer que correspongui segons els ingressos.

Els adjudicataris també perdran aquest benefici i hauran de pagar el preu del lloguer fixat per a la Borsa, en el supòsit que aconseguixin una situació econòmica autosuficient estable. A aquests efectes, s'entén per situació econòmica autosuficient estable aquella en què els ingressos totals anuals de la unitat convivencial superin el barem d'ingressos previstos per la Llei 24/2015 o la norma



que la substitueixi, i que estableixi què s'entén per persones en risc d'exclusió residencial.

En cas que aquesta normativa deixi d'estar en vigor i no sigui substituïda per cap altra, s'aplicarà supletòriament el lloguer de la Borsa quan obtinguin 2'5 vegades l'IRSC anual ponderat d'acord amb el nombre de membres de la unitat convivencial i la zona d'ubicació de l'habitatge.

Els adjudicataris hauran d'assumir també les despeses de comunitat.

El cost de l'alta dels comptadors i dels consums dels serveis d'aigua, llum, 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 a la/les persona/es sol·licitant/s que obtingui/n la major puntuació en aplicació del barem que més endavant es detallarà, però, en tot cas, seran requisits necessaris per a accedir al present procediment els següents:

5.1. Edat i capacitat

Ser persona física major d'edat i tenir plena capacitat legal per a contractar.

Les persones sol·licitants que no tinguin la nacionalitat espanyola hauran d'acreditar la residència legal permanent i disposar del corresponent permís de treball.

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 cinc anys immediatament anteriors a la presentació de la sol·licitud.

5.3. Risc imminent d'exclusió residencial

Trobar-se la unitat de convivència en risc imminent de pèrdua del seu habitatge habitual, ja sigui per l'existència d'un procediment judicial en curs d'execució hipotecària o per finalització del contracte d'arrendament de lloguer.

Les persones sol·licitants han d'aportar un informe de vulnerabilitat residencial, emès pels serveis socials municipals de Sant Boi amb data anterior a la publicació d'aquestes bases.

5.4. Propietat

Cap dels membres de la unitat de convivència que figurin en la sol·licitud pot ser propietari o titular d'un dret real d'ús o gaudi sobre un habitatge o terreny residencial.

S'exceptuarà aquest requisit quan el sol·licitant hagi perdut l'ús de l'immoble com a conseqüència d'una situació de divorci, separació matrimonial legal o de fet, o l'habitatge sigui objecte d'un procediment judicial que pugui comportar la seva pèrdua i desnonament.



5.5. Composició de la unitat de convivència

Ateses les característiques físiques de l'habitatge que és objecte del present procediment, la unitat familiar que en resulti adjudicatària podrà estar integrada com a màxim per 5 persones, d'acord amb el previst a l'article 4 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Així mateix, la composició de la unitat familiar ha de ser de com a mínim dues persones. En cas que en formin part d'aquesta una o més persones menors d'edat, els majors d'edat hauran d'aportar la documentació que acrediti que en són els pares, mares o progenitors o les persones que en l'actualitat n'ostenten la seva guarda i custòdia.

La composició de la unitat familiar no podrà variar des de l'inici del procediment fins a la finalització del contracte d'arrendament, llevat els casos de naixement, defunció, matrimoni o parella de fet, divorci o separació legal. Tanmateix, caldrà notificar aquests canvis a l'arrendatari i tornar a fer una anàlisi de la situació econòmica de la unitat de convivència; l'incompliment o modificació dels requisits d'accés durant el període de vigència del contracte d'arrendament, tant pel que fa als ingressos econòmics com altres causes, és motiu de rescissió del contracte.

5.6. Ingressos

En aplicació d'allò previst a l'article 5.10 de Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, s'entén que les unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial sempre que tinguin uns ingressos inferiors a:

2,5 vegades l'IRSC ponderats, si es tracta d'unitats de convivència de més d'una persona.

3 vegades l'IRSC ponderats, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència.

A partir de l'1 de gener de 2025, l'**Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC)** ha experimentat un increment del 3%, fixant-se en **778,49 € mensuals i 9.341,92 € anuals**. Aquest augment té un impacte directe en les condicions d'accés i els llindars econòmics establerts en aquestes bases, ampliant les oportunitats d'accés a habitatges en règim de lloguer social. L'ajust es reflecteix en els requisits d'ingressos màxims ponderats i en les puntuacions assignades a les circumstàncies econòmiques, tal com es detalla en els apartats següents:

	2,5 IRSC 2 membres	2,5 IRSC 3 membres	2,5 IRSC 4 o més membres
2,5 IRSC ponderat	32.102,82€	33.483,58 €	34.599,70 €
3 IRSC ponderat	38.523,38 €	40.180,30 €	41.519,64 €

En els casos d'unitats familiars els ingressos totals de les quals superin 1,5 vegades l'IRSC caldrà presentar informe social que acrediti la situació d'exclusió residencial.



1,5 IRSC	2 membres	3 membres	4 o més membres
Anual	19.261,69 €	20.090,15 €	20.759,82 €

Al efectes de l'atorgament de puntuació derivats del compliment dels requisits econòmics, es tindran en compte els ingressos corrents de la unitat familiar als quals se sumaran els recursos econòmics dels que siguin titulars els membres de la unitat de convivència, ja sigui en comptes corrents o en d'altres dipòsits anàlegs en entitats financeres.

5.7. Altres

Així mateix, la/les persona/es sol·licitant/s hauran de complir tots els requisits següents:

- Tenir expedient obert als serveis socials de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.
- Cap membre de la unitat convivencial pot haver renunciat de forma injustificada a l'adjudicació d'un habitatge social.

6. SOL·LICITUDS

Les sol·licituds es presentaran de forma presencial a les instal·lacions d'AEMAS al carrer Bonaventura Calopa 26 de Sant Boi de Llobregat.

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

7. DOCUMENTACIÓ QUE CAL PRESENTAR

- Sol·licitud signada.
- Informe de vulnerabilitat residencial, emès pels serveis socials municipals de Sant Boi amb data anterior a la publicació d'aquestes bases.
- Fotocòpia del DNI o permís de residència i treball del/ls sol·licitant/s i de tots els membres que integraran la unitat familiar. Si algun és menor d'edat, serà suficient el llibre de família.
- En cas que la unitat familiar estigui integrada per algun menor d'edat, s'acompanyarà també fotocòpia del llibre de família, així com, si fos el cas, 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.

- En cas de sol·licitants que estiguin actualment desocupats, hauran d'estar inscrits a l'Oficina de Treball del Servei Públic d'Ocupació de Catalunya que correspongui i aportar el certificat que acrediti aquesta circumstància.
- Acreditació dels **ingressos** per tots els majors de 16 anys:
 - En cas de treballadors per compte aliè: el contracte de treball i els fulls de salari corresponents a les sis mensualitats anteriors a la presentació de la sol·licitud.
 - En cas de treballadors per compte propi: declaracions d'IRPF i d'IVA presentades durant els anys 2023 i 2024 (retencions i ingressos a compte - model 190 - i IVA - model 390-).
 - Cas de treballadors/res de la llar: Declaració responsable del pagador referida als imports abonats per aquest, que s'haurà d'acompanyar també de fotocòpia del seu DNI.
 - Extracte bancari dels últims 6 mesos.
 - Resolució de divorci, separació, o atribució de custòdia on consti el règim econòmic.
- (*) Certificat municipal històric d'empadronament i de convivència.
- (*) Certificat negatiu de béns dels sol·licitants emès per la Gerència Territorial del Cadastre.
-
- (*) Vida laboral.
-
- (*) Ingressos per pensió, prestació o subsidi.

(*) **NOTA:** Els sol·licitants hauran de signar una autorització per tal que CLAUS, SA pugui obtenir de l'Ajuntament el certificat històric d'empadronament i de convivència. Així mateix hauran d'autoritzar a CLAUS, SA perquè aquesta pugui demanar a l'Ajuntament que tramiti l'obtenció del certificat negatiu de béns dels sol·licitants emès per la Gerència Territorial del Cadastre, la vida laboral i els ingressos per pensió, prestació o subsidi. Així doncs, **aquesta documentació no haurà de ser aportada pels sol·licitants.**

IMPORTANT A TENIR EN COMPTE:

- CLAUS, 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.

8. PUBLICITAT DE LES BASES

Les presents bases es publicaran a la pàgina web d' <https://www.santboi.cat/ajuntament/aemas/habitatge-social> i estaran també a disposició de les persones interessades a les dependències d'AEMAS situades al Carrer Bonaventura Calopa, núm. 26 de Sant Boi de Llobregat a partir del dia **27 de gener de 2026**.

9. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS

Les sol·licituds es podran presentar presencialment a les instal·lacions d'AEMAS del carrer Bonaventura Calopa 26 de Sant Boi de Llobregat, **des del dia 28 de gener al 11 de febrer de 2026**, ambdós inclosos.

10. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'habitatge s'adjudicarà a la/les persona/es sol·licitant/s que obtingui/h la major puntuació en aplicació dels barems que es detallen a continuació.

En cas d'empat de punts, es donarà prioritat a la unitat de convivència que presenti una situació de major proximitat pel que fa a la data prevista de pèrdua de l'habitatge habitual.

10.1. Criteris d'assignació de puntuació

☐ Circumstàncies familiars i personals (màxim 16 punts):

- Monoparentals/monomarentals **2 punts**
- Per persones a càrrec (fins a un màxim de 6 punts):
 - Per cada menor de 18 anys **2 punts**
 - Per cada persona major de 65 anys **1 punt**
- Sol·licituds en què la unitat de convivència estigui integrada per persones amb discapacitat i/o dependència (fins a un màxim de 6 punts):
 - Per cada persona entre 33-64% de discapacitat i/o Grau 1 de dependència. **1 punt**
 - Per cada persona entre 65-74% de discapacitat i/o



Grau 2 de dependència. **2 punts**

- Per cada persona amb més d'un 75% de discapacitat
i/o Grau 3 de dependència. **3 punts**

o Edat de la persona sol·licitant:

- Menor o igual a 30 anys..... **1 punt**
- Entre 31 - 64 anys..... **2 punts**
- Més de 65 anys **1 punt**

☐ **Circumstàncies econòmiques (màxim 25 punts):**

- Ingressos inferiors a 0,89 % IRSC ponderats **25 punts**
- Ingressos entre el 0,89 i el 0,95% IRSC ponderat..... **20 punts**
- Ingressos entre el 0,95 i el 1,15 % IRSC ponderat **10 punts**

	2 membres	3 membres	4 o més membres
0,89 € IRSC	11.428,60 €	11.920,16 €	12.317,49 €
0,95 € IRSC	12.199,07 €	12.723,76 €	13.147,89 €
1,50 € IRSC	19.261,69 €	20.090,15 €	20.759,82 €

10.2. 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 representant de CLAUS, SA.
- ☐ Un representant del departament de Serveis Socials de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.
- ☐ Un 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 al·legacions formulades contra l llistat provisional d'admesos i exclosos.
- ☐ L'elaboració de la llista definitiva.
- ☐ La interpretació de les bases.



10.3 Causes d'exclusió

- ☐ 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 o que no arribi al nombre mínim exigít.
- ☐ 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.

o Llista provisional

La relació provisional de sol·licituds admeses estarà a disposició de totes les persones interessades a les dependències de CLAUS, 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 per ordre de puntuació assignada segons barems, de major a menor.

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

o Llista definitiva, acord d'adjudicació i llista de reserva

La comissió qualificadora resoldrà les al·legacions presentades i establirà la relació definitiva de sol·licituds admeses d'acord amb l'ordre de puntuació assignada segons barems, de major a menor.

La unitat de convivència amb major puntuació resultarà adjudicària de l'immoble. En cas d'empat de puntuació es donarà prioritat a la unitat de convivència que presenti una situació de major proximitat pel que fa a la data prevista de pèrdua de l'habitatge habitual. La resta de sol·licitants quedaran en llista de reserva, per al cas de renúncia per part de l'adjudicatari primer, o successiu si fos el cas.

Aquesta llista estarà a disposició de totes les persones interessades a les dependències de CLAUS, SA i es publicarà a la pàgina web de la societat l'endemà de la reunió de la comissió qualificadora.

En cas de renúncia per part de la persona adjudicatària, s'utilitzarà la **llista de reserva**. Aquesta tindrà una vigència de **dos anys** a comptar des de l'acord d'adjudicació i confecció de la llista de reserva i es farà servir també en el cas que aquest o un altre habitatge del Sector de la Muntanyeta quedés disponible, per les raons que sigui, de manera anticipada.



11. CONTRACTE D'ARRENDAMENT

La data de signatura del contracte d'arrendament i lliurament de claus a l'adjudicatari es comunicarà degudament un cop finalitzat el tràmit administratiu d'adjudicació.

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. Pla de Treball

L'arrendament quedarà condicionat a la participació de la unitat convivencial sol·licitant en les activitats que formen part del pla individual de treball, recollides en un document anomenat "Pla de treball", que serà signat per les persones adjudicatàries i pels membres de la unitat convivencial majors d'edat, per tal d'aconseguir, en el menor temps possible, l'accés a un habitatge normalitzat. L'incompliment d'aquest compromís pot donar lloc a l'extinció del contracte d'arrendament..

11.3. Normes de convivència

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