

BASES GENERALS D'ADJUDICACIÓ DE DEU HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL SITUATS A AVINGUDA ARAGÓ, ADSCRITS A L'EMPRESA MUNICIPAL CORESSA, PER L'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT PER SER DESTINATS A LLOGUER ASSEQUIBLE

1. OBJECTE

Són objecte de les presents bases les condicions i els requisits que regularan el procediment de selecció d'adjudicatari de deu habitatges de lloguer de protecció a l'Avinguda Aragó 10 i 16 de Sant Boi de Llobregat.

Per acord de Junta de Govern Local (ACG240027) de data 17 de juliol de 2024 l'Ajuntament ha adscrit a CORESSA els referits immobles, per ser destinats a lloguer assequible 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 de l'acord d'adscripció.

Marc normatiu i règim jurídic

Com a marc general serà d'aplicació allò establert a la [Llei 18/2007](#), del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, al Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016, aprovat per [Reial decret 233/2013](#), de 5 d'abril, al Pla per al dret a l'habitatge 2014-2018, aprovat per [Decret 75/2014](#), de 27 de maig, i de forma específica els requisits i condicions recollits en les presents bases.

El règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre el planejament urbanístic reservi el sòl a l'ús d'habitatge de protecció pública (art. 79.1.a de la [Llei 18/2007](#), de 28 de desembre, modificada per [Decret llei 17/19](#), de 30 de desembre). Aquests habitatges no poden ser objecte de desqualificació (art. 79.3 de la [Llei 18/2007](#)).

Requisits generals de les persones destinatàries

Persones o unitats de convivència que, previ compliment de totes les condicions i requisits exigits per ser demandants d'aquest tipus d'habitatges amb Protecció Oficial, estiguin inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i que formin una unitat convivencial d'entre 1 i 3 membres per als habitatges de tipus A, B i C i d'entre 4 i 5 membres per als habitatges tipus D.

2. CARACTERÍSTIQUES I IMPORT DE LLOGUER DELS HABITATGES

Els habitatges que seran objecte d'adjudicació tenen les característiques que es detallen en el quadre adjunt, estan ubicats al sector d'Av. Aragó del nostre terme municipal i es troben qualificats definitivament com a habitatges amb protecció oficial amb un règim d'ús de Lloguer - 25 anys (Ref. expedient 08-B-0005-22).

Tipologia Habitatge	Superfície útil interior	Rang Ingressos	Habitacions	Pl. Aparc.	Ocupació màxima	Ocupació mínima	Renda mensual de lloguer
A (4 habitatges)	64,05 m ²	21.000 €- 30.000 €	2	Sí	3	1	580 €
B (2 habitatges)	58,55 m ²	21.000 €- 30.000 €	2	No	3	1	480 €
C (2 habitatges)	60,35 m ²	21.000 €- 30.000 €	2	Sí	3	1	540 €
D (2 habitatges)	78,60 m ²	23.400 €- 36.000 €	3	Sí	5	4	650 €

La renda mensual de lloguer que hauran d'abonar les persones adjudicatàries es podrà actualitzar anualment d'acord amb l'IPC. Aquest import no inclou les despeses de comunitat que aniran a càrrec de les persones llogateres.

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

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. INICI DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

La data d'inici del procediment d'adjudicació, serà el següent dia hàbil a la publicació de l'anunci de la convocatòria a la pàgina web del Registre de Sol.licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya.

www.registresolicitants.cat

5. LLISTES PROVISIONALS DE PARTICIPANTS

La relació provisional de les persones que tenen dret a participar en el procés d'adjudicació, estarà integrada per totes les sol.licituds que, complint els requisits d'aquesta convocatòria, segons les dades facilitades pels sol.licitants, constin inscrites i admeses en el Registre de Sol.licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial. Aquest llistat es publicarà al web d'AEMAS.

<https://www.santboi.cat/ajuntament/aemas/habitatge-social>

Contra la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés d'adjudicació, les persones interessades poden presentar al.legacions, dins del termini de 10 dies hàbils, a comptar a partir de l'endemà de la publicació de forma telemàtica a través d'una sol.licitud genèrica o presencial a la Plaça de l'Ajuntament 1, a l'Espai Municipal d'atenció a les persones (eMAP).

6. LLISTES DEFINITIVES DE PARTICIPANTS

Transcorregut el termini de 10 dies hàbils atorgat per a al.legacions, a comptar a partir de l'endemà de la publicació del llistat provisional al web d'AEMAS <https://www.santboi.cat/ajuntament/aemas/habitatge-social>, s'aprovarà definitivament, en el termini màxim de 20 dies hàbils, el llistat definitiu amb dret a participar en l'adjudicació dels habitatges.

La publicació de la resolució per la qual s'aprova la relació definitiva es realitzarà a la pàgina web d'<https://www.santboi.cat/ajuntament/aemas/habitatge-social>.

7. LLISTA PROVISIONAL DE SELECCIONATS

7.1 Sorteig davant notari:

Totes les persones admeses al llistat definitiu de participants tenen assignat un codi de sol.licitud que s'utilitzarà per determinar el primer nombre (número de tall), a

partir del qual es prioritzaran les sol·licituds en ordre ascendent. Aquest codi de sol·licitud conté sis dígit inicials seguits d'un guió, l'any i el número de convocatòria.

Els sis primers dígit seran els que serviran per establir l'ordre de tall. Per determinar el número de tall es col·locaran 10 números en una bossa (del 0 al 9) i:

- s'extrauran consecutivament 2 números d'una bossa si hi ha entre 1 i 99 codis de sol·licitud.
- s'extrauran consecutivament 3 números d'una bossa que conté 10 si hi ha entre 100 i 999 sol·licituds.
- i així consecutivament, si fos el cas, fins a un màxim de 6 números.

Els habitatges s'aniran assignant segons l'ordre ascendent establert a partir del número de tall i tenint en compte les limitacions d'ocupació establertes al quadre del punt 2 d'aquestes bases. L'ordre resultant del sorteig es publicarà a la pàgina web d'AEMAS <https://www.santboi.cat/ajuntament/aemas/habitatge-social>.

Les persones o unitats de convivència seleccionades no seran, per aquest simple fet, adjudicatàries d'un habitatge ni tindran cap dret, fins que no acreditin que compleixen tots els requisits generals i específics d'aquestes bases.

8. REQUISITS QUE CAL ACREDITAR PER ACCEDIR ALS HABITATGES

a) Requisits generals:

- **Edat i capacitat:** tenir 18 o més anys i plena capacitat legal per contractar. Aquest requisit serà exigible al/s sol·licitant/s en el moment de presentació de la sol·licitud.
- **Residència a Sant Boi de Llobregat:** tenir residència actual a Sant Boi de Llobregat acreditada mitjançant certificat d'empadronament amb antiguitat mínima continua de **tres** anys.
- **Propietat:** les persones que consten a la sol·licitud no poden ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun habitatge. S'exceptua el propietari o copropietari que acrediti de forma fefaent que no pot fer ús del seu habitatge, segons el que estableix el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret de l'Habitatge
- **Composició de la unitat de convivència:** a l'hora de poder optar a un dels habitatges de la promoció caldrà atendre a les característiques físiques de l'habitatges en concret en quant al nombre màxim i mínim d'ocupants (veure quadre del punt 2 d'aquestes bases).

b) Requisits específics:

- **Ingressos mínims:** Els ingressos mínims anuals de la unitat de convivència sol·licitant no podran ser inferiors a 21.000€ en el cas dels habitatges de tipus A, B i C i 23.400€ en el cas del tipus D. Per determinar els ingressos es tindran en consideració la declaració de renda del darrer exercici fiscal disponible (caselles 435 i 460 de l'any 2024). 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 (octubre/novembre 2026).
- **Ingressos màxims:** Els ingressos anuals màxims són 30.000€ en el cas dels habitatges de tipus A, B i C i 36.000€ en els cas del tipus D.

9. RELACIÓ DE DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR EN CAS DE SER ADJUDICATARIS PROVISIONALS

CORESSA realitzarà el requeriment en el termini màxim de 15 dies hàbils posterior a la publicació de la llista provisional de seleccionats. Els seleccionats disposaran d'un termini de 10 dies hàbils a comptar des del requeriment fefaent que se'ls faci a l'efecte, per acreditar el compliment dels requisits i aportar aquesta documentació de forma presencial a l'eMAP o de forma electrònica a través del registre d'entrada de l'Ajuntament de Sant Boi.

- Declaració de la renda completa fiscalment exigible.
- Fotocòpia del DNI o permís de residència de totes les persones que formen la unitat de convivència.
- En cas que la unitat familiar estigui integrada per un adult i un o dos descendents d'aquest s'acompanyarà també fotocòpia del 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.
- Acreditació dels ingressos per a tots els majors de 16 anys.
- Vida laboral actualitzada.
- Per acreditar el requisit d'ingressos màxims: Declaració d'IRPF presentada referent a l'exercici 2024 o, en el cas de no estar obligat a presentar-la, certificat d'imputacions del mateix exercici emès per l'Agència Tributària.
- Per acreditar els ingressos mínims actuals, segons el cas:
 - En cas de treballadors per compte aliè: el contracte de treball i les nòmines corresponents als 6 últims mesos.
 - En cas de ser perceptor d'alguna pensió, prestació i/o subsidi: els documents justificatius dels imports a cobrar durant tot el 2024 emesos per l'ens pagador (certificat on consti l'import mensual i el període atorgat).
 - En cas de treballadors per compte propi: declaracions d'IRPF i d'IVA presentades durant l'any 2023 i 2024 (retencions i ingressos a compte - model 190 - i IVA - model 390-).

- (*) Certificat municipal històric d'empadronament i de convivència.

(*) NOTA: Els sol·licitants en el moment de la presentació donaran autorització per tal que CORESSA pugui obtenir de l'Ajuntament el certificat històric d'empadronament i de convivència. Així doncs, aquesta documentació no haurà de ser aportada pels sol·licitants.

10. INCOMPLIMENT DELS REQUISITS

L'incompliment dels requisits de la convocatòria així com dels requisits establerts en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial suposarà la pèrdua del dret a accedir a l'habitatge per al qual ha resultat seleccionat.

La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge sense causa justificada, comportarà la baixa de les persones o unitats de convivència en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial. En cas de ser així, les persones interessades no podran tornar a donar-se d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de renúncia.

11. FORMALITZACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ

Les persones que finalment esdevinguin adjudicatàries, després d'haver acreditat tots els requisits establerts en aquestes bases, seran degudament convocades per formalitzar el corresponent contracte d'arrendament. L'adjudicació de l'habitatge comporta la baixa dels adjudicataris en el Registre de Sol·licitants d'HPO.

12. OCUPACIÓ DELS HABITATGES

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.

La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats o l'ocupació de l'habitatge per unitat de convivència diferent de la que consti en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial donen lloc a la instrucció del corresponent expedient sancionador, amb les conseqüències previstes a la Llei del dret a l'Habitatge.

La composició de la unitat familiar no podrà variar durant la vigència del contracte d'arrendament, llevat dels casos de naixement, defunció, matrimoni o parella de fet.