

Ajuntament
de SantCugat

PROMUSA



PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PER A
JOVES

BASES PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PER A JOVES (2008-2009)

1. DEFINICIONS

1. **Sol·licitant:** és aquella persona, de 18 anys a 35 anys, que s'inscriu a la llista per participar en el procés d'adjudicació d'habitatges de lloguer per a joves. El sol·licitant pot ser-ho individualment o formant part d'una unitat de convivència.
2. **Unitat de convivència:** és aquella formada per tots els membres que aniran a viure a l'habitatge sol·licitat, ja sigui el conjunt de persones que acrediten que conviuen efectivament en el mateix domicili com aquells que es comprometen a aquesta convivència efectiva futura. Es presumeix la convivència en cas de matrimonis, parelles de fets inscrites i unions estables de parella. La unitat de convivència no pot variar des de l'adjudicació excepte per naixement, defunció, matrimoni o parella de fet legalment inscrita, divorci o separació amb sentència ferma.
3. **Adjudicatari:** és aquell sol·licitant que, a resultes del sorteig i/o de renúncies, queda situat en una posició numèricament igual o per sota del nombre d'habitatges de lloguer per a joves en oferta i que, validada la documentació que ha presentat en el procés d'adjudicació, és admès pel Consell d'Administració.
4. **Titular:** obligatòriament són titulars del contracte de lloguer per a joves els mateixos adjudicataris admesos pel Consell d'Administració i, per tant, s'obligaran al seu compliment.
5. **Moment d'adjudicació:** s'entén per "*moment d'adjudicació*" aquell en el què el Consell d'Administració aprova la llista definitiva d'adjudicataris.

2. LLISTA DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES DE LLOGUER PER A JOVES

1. La llista de sol·licitants d'habitatges de lloguer per a joves és el registre on s'han d'inscriure aquelles persones, a títol individual i/o formant part d'una unitat de convivència, que desitgin accedir a un habitatge de lloguer per a joves.
2. Les persones casades, les inscrites als registres de parelles de fet i/o les unions estables de parella s'han d'inscriure formant part de la mateixa unitat de convivència.
3. No s'admetrà més d'una sol·licitud per persona.
4. Per a inscriure's a la llista de sol·licitants d'habitatges de lloguer per a joves cal omplir la sol·licitud i lliurar-la a les oficines de Promusa. També es pot fer la inscripció a través del web.

5. La llista romandrà oberta i en tot moment s'hi podran inscriure les persones que ho desitgin.
6. S'efectuarà un sorteig cada cop que el Consell d'Administració de Promusa acordi ofertar habitatges de lloguer per a joves. Aquest també acordarà fixar una data per la seva celebració.
7. En el sorteig hi participaran totes les persones que estiguin inscrites a la llista de sol·licitants d'habitatges de lloguer per a joves fins als tres dies hàbils anteriors a la data fixada pel Consell d'Administració de Promusa per celebrar el sorteig. S'entén per persones inscrites aquelles persones que han presentat la sol·licitud.
8. La llista s'ordenarà per sorteig públic, efectuat davant notari, pel sistema d'extracció de boles numerades de dins d'un bombo. L'ordre en què quedin els sol·licitants, resultat de cada sorteig, serà vigent fins a la data de l'aprovació definitiva de la llista d'admesos i exclosos, resultant de la celebració del sorteig següent.
9. La llista de sol·licitants d'habitatges de lloguer per a joves sortejada tindrà validesa als efectes de possibles futures adjudicacions per a noves promocions de lloguer per a joves o perquè s'han produït renúncies, fins que el Consell d'Administració ho determini.
10. Tota la informació relativa a l'oferta concreta d'habitatges, grups o contingents específics, habitacions, reserves d'habitatges a col·lectius de mobilitat reduïda i/o d'altres així com el procés d'adjudicació i les fases a seguir, seran definits pel Consell d'administració de Promusa i posteriorment estarà a disposició del públic a les oficines de PROMUSA, i a la pàgina web www.promusa.cat.

3. MODIFICACIONS I/O ACTUALITZACIONS DE LA SOL·LICITUD

1. El sol·licitant té l'obligació de notificar qualsevol canvi que vulgui fer constar en la seva sol·licitud així com de mantenir aquesta actualitzada en aquelles dades en què es permeti. Si intentada la notificació, no es pot contactar amb el sol·licitant per causes no imputables a Promusa, se'l tindrà per notificat.
2. El sol·licitant és el responsable dels canvis i de les modificacions que faci i de les que s'hagin de fer a la seva sol·licitud per adequar-se a la realitat en cada moment per a rebre la informació i la documentació corresponent.
3. El sol·licitant podrà actualitzar de la seva inscripció el telèfon, el correu electrònic i l'adreça directament per internet. Qualsevol altre canvi, l'ha de comunicar a Promusa per escrit.
4. El sol·licitant, mentre no hagi estat sortejat, pot causar baixa de la llista i tornar a donar-se d'alta per adequar la seva unitat de convivència a la realitat.
5. Un cop realitzat el sorteig, també es podrà adequar la unitat de convivència a la realitat, però el sol·licitant només podrà mantenir la posició resultant del sorteig en el cas que les modificacions siguin motivades per algun dels casos següents:

- Naixement.
- Defunció.
- Matrimoni o parella de fet legalment inscrita.
- Divorci i/o separació amb sentència ferma.

4. BAIXA DE LA LLISTA DE SOL·LICITANTS

1. El sol·licitant es pot donar de baixa de la llista sempre que ho desitgi
2. El fet d'haver-se donat de baixa no significa no poder-se tornar a donar d'alta en qualsevol moment.
3. Per donar-se de baixa, s'ha de comunicar a Promusa per escrit.

5. ADJUDICATARIS

1. Per poder ser adjudicatari d'un habitatge de lloguer per a joves cal estar inscrit prèviament a la llista de sol·licitants d'habitatges de lloguer per a joves.
2. Els requisits que han de reunir els adjudicataris en el moment de l'adjudicació són els següents:

A.- Acreditar un mínim de 3 anys d'empadronament en el municipi de Sant Cugat del Vallès.

En el cas d'inscripció conjunta només cal que compleixi aquest requisit un dels sol·licitants.

B. Acreditar que cap membre de la unitat de convivència té habitatge en propietat, amb dret de superfície ni en usdefruit.

S'exclouran del procés aquells adjudicataris que hagin estat titulars d'un habitatge de protecció oficial i l'hagin alienat per qualsevol causa, excepte per mobilitat laboral o altres que es puguin considerar justificades pel consell d'administració.

No obstant, s'accepta la participació en l'adjudicació d'aquells titulars d'habitatge si acrediten les circumstàncies especials següents:

- a) La pèrdua d'ús de l'habitatge, acreditada mitjançant sentència judicial ferma.
- b) Propietaris d'un proindivís provinent dels ascendents que no tenen l'usdefruit.
- c) Propietaris que el seu habitatge reuneixi tots i cadascun dels següents requisits:
 - que el títol de propietat sigui per herència.
 - que estigui situat més enllà d'un radi de 100 km de Sant Cugat.

- que el seu valor de mercat no sigui superior a 60.000 € segons l'informe d'un taxador oficial.

- d) Propietaris d'habitatges fora d'ordenació urbanística o declarats en estat ruïnós, respecte dels quals s'hagi acordat la seva demolició. Aquests supòsits s'acreditaran mitjançant certificació municipal acreditativa de les esmentades circumstàncies.
- e) Propietaris d'habitatges inclosos en una relació definitiva de béns i drets afectats per algun expedient expropiatori. Els supòsits s'acreditaran amb la presentació de l'esmentada relació. No serà d'aplicació aquesta prescripció quan l'expropiació tingui causa en qualsevol dels supòsits expropiatoris previstos en la llei del dret a l'Habitatge.
- f) Propietaris d'habitatges que no reuneixin les condicions mínimes d'habitabilitat establertes a la normativa vigent, sense que es puguin considerar que les deficiències existents admetin solucions constructives. Aquesta circumstància s'acreditarà amb l'aportació d'informe emès per un tècnic competent.
- g) Propietaris d'habitatges ubicats en un edifici que no compleixi les determinacions relatives a accessos i aparells elevadors, contingudes a la normativa sobre promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que es donin les següents circumstàncies:
- que no resulti possible un ajust raonable.
 - que algun membre de la unitat de convivència acrediti la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda i permanent.
- h) altres que consideri adients en el seu cas el Consell d'Administració.

En tots aquests casos, els expedients seran valorats pel Consell d'Administració.

En el supòsit g), els adjudicataris hauran de cedir a Promusa l'ús d'aquest habitatge per donar-lo d'alta a la Borsa d'habitatge de lloguer social perquè Promusa pugui llogar-lo a un tercer. Aquesta cessió es mantindrà durant tot el temps que el sol·licitant gaudeixi de l'habitatge adjudicat, afegint-hi el temps necessari fins a la finalització del període fixat en el contracte vigent amb el tercer. L'import de les obres necessàries per deixar l'habitatge en les mateixes condicions que el que se'ls lliura anirà a càrrec de l'adjudicatari.

C.- Complir els límits d'ingressos establerts

- a) La suma dels ingressos ponderats de tots els membres de la unitat de convivència, no podran ser superiors als que s'especifiquen al quadre següent:

MEMBRES	INGRESSOS MÀXIMS
1	3,00 vegades l'IPREM
2	3,75 vegades l'IPREM

(vegeu la Nota del final)

- b) Que es pugui demostrar en el moment d'adjudicació, tenir ingressos mensuals.

D.- L'edat dels adjudicatàries ha de ser superior als 18 anys i inferior als 35 anys.

3. En cap cas s'admetrà un contracte de lloguer d'un habitatge a nom de una persona que no n'hagi estat adjudicatària.
4. Quedaran exclosos aquells adjudicatàries que, abans de la signatura del contracte, no poden acreditar compliment dels requisits establerts a les bases.

6. PROCÉS D'ADJUDICACIÓ

1. Amb l'ordre resultant de l'últim sorteig vigent, la gerència de Promusa aprovarà la llista provisional de sol·licitants admesos i exclosos un cop efectuada la comprovació del compliment dels requisits exigits a l'apartat 5.2 per part dels adjudicatàries en un nombre igual al doble d'habitatges ofertats com a mínim. A aquests efectes els adjudicatàries estan obligats a aportar la documentació que se'ls requereixi en un termini de 15 dies.
2. La llista provisional serà publicada al taulell d'anuncis de Promusa per un període de 15 dies. En aquest període es podran formular les al·legacions que s'estimin oportunes i que seran resoltes pel Consell d'Administració.
3. El Consell d'Administració de PROMUSA supervisarà les inscripcions efectuades, aprovarà la llista definitiva d'admesos i exclosos, estudiarà i resoldrà sobre les reclamacions si n'hi hagués, així com les situacions especials que es presentin. Per això podrà crear comissions tècniques específiques i sol·licitar els informes i comprovacions que es considerin oportunes.
4. Els habitatges s'adjudicaran per elecció dels adjudicatàries, que els escolliran per rigorós ordre de la llista definitiva d'admesos.
5. Els adjudicatàries amb mobilitat reduïda que no vulguin optar als habitatges reservats per a aquest col·lectiu, no hauran d'especificar a la sol·licitud la seva minusvalidesa i entraran a formar part del col·lectiu general. En aquest cas no tindran cap dret a que se'ls adequi l'habitatge escollit a la seva minusvalidesa. Quan el contingent d'habitatges reservats excedeixi de la demanda existent, el diferencial sobrant s'incorporarà al contingent general.
6. Els sol·licitants que no resultin adjudicatàries seguiran formant part de la llista de sol·licitants d'habitatges de lloguer per a joves, que mantindrà el mateix ordre resultant del sorteig vigent fins a l'aprovació definitiva de la llista del sorteig següent.
7. En el cas que es produeixin renúncies, Promusa adjudicarà l'habitatge que quedi lliure al següent de la llista definitiva d'admesos i exclosos sempre que hagi estat declarat admès

8. En el cas que s'esgoti la llista de sol·licitants admesos, es requerirà al següent o següents de la llista de sol·licitants que aportin la documentació pertinent per acreditar el compliment dels requisits. Si els compleixen esdevindran adjudicataris dels habitatges i, si no, podran al·legar el que estimin pertinent durant un període de 3 dies hàbils a comptar des de la data de la notificació. Transcorregut aquest període sense formular al·legacions l'adjudicatari quedarà exclòs definitivament. En el cas que es formulin al·legacions, aquestes seran resoltes per la gerència de Promusa.

7. CONDICIONS I PREUS DELS CONTRACTES DE LLOGUER

1. Els contractes de lloguer tindran una durada de cinc anys, improrrogables.
2. El preu mensual del lloguer serà el que resulti de multiplicar els metres quadrats útils pel preu unitari que es fixi en cada moment per als habitatges de protecció oficial de lloguer a 25 anys.
3. Al preu de l'arrendament s'hi afegiran les despeses de comunitat i de l'IBI corresponents.
4. La renda mensual resultant s'incrementarà anualment segons l'IPC.
5. S'exigirà un aval bancari complementari o qualsevol altra garantia equivalent, per un import equivalent a 6 mesos de lloguer.
6. Els adjudicataris hauran de destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent, durant tot el temps de la durada del contracte, sense poder destinar-lo a segona residència i/o a un altre ús incompatible amb l'habitatge.
7. Els adjudicataris hauran d'ocupar l'habitatge en el termini de 3 mesos des de la signatura del contracte de lloguer. Transcorregut aquest termini sense que l'habitatge estigui ocupat pel/s titular/s, Promusa recuperarà automàticament la seva titularitat.
8. Està totalment prohibit rellogar o llogar parcialment i/o cedir l'habitatge d'acord amb la legislació vigent.
9. PROMUSA es reserva el dret de comprovar en qualsevol moment dades referents a padró, registre de la propietat, o qualsevol que cregui necessari, per tal de verificar les dades aportades pels sol·licitants i/o adjudicataris.
10. Qualsevol divergència amb les dades presentades a la sol·licitud, incompliment de les Bases i/o incompliment del contracte de lloguer es considerarà incompliment essencial i facultarà a Promusa a portar a terme l'exclusió de l'interessat de les llistes de sol·licitants i/o adjudicataris, així com rescindir el contracte i quedar-se les quantitats abonades pel llogater en concepte de dipòsit per danys i perjudicis. En aquest cas, Promusa podrà procedir a una nova adjudicació de l'habitatge.
11. En especial es considerarà com un incompliment essencial del contracte de lloguer el fet que els adjudicataris no destinin l'habitatge a domicili habitual i permanent durant tot el temps de durada del contracte; de produir-se aquest supòsit PROMUSA estarà facultada per resoldre el contracte en base aquell incompliment i per reclamar els danys i perjudicis que se'n derivin.

12. Les dades personals comunicades a Promusa per tots els participants en el procés d'adjudicació d'habitatges de lloguer per a joves seran exclusivament utilitzades en el marc d'aquest procés i únicament per als fins d'aquest. El seu tractament i règim jurídic estarà subjecte a les previsions de la legislació vigent en matèria de protecció de dades i de confidencialitat. No obstant això el llogater de l'habitatge autoritza expressament a Promusa a cedir les seves dades a la Generalitat de Catalunya amb la finalitat de fer els tràmits estrictament necessaris.
13. El fet de concórrer al present procés d'adjudicació d'habitatges de lloguer per a joves comporta implícitament l'acceptació plena de les bases que el regeix. Totes les qüestions no regulades en les presents bases seran resoltes pel Consell d'Administració de Promusa. Davant de possibles dubtes en la interpretació de les bases, prevaldrà el criteri del Consell d'Administració.

Totes les qüestions no regulades en aquestes bases seran resoltes pel Consell d'Administració de PROMUSA.

NOTA: Per a l'any 2008 els ingressos bruts màxims en euros per cada tram són:

MEMBRES		INGRESSOS MÀXIMS
1	3,00 vegades l'IPREM	28.946,40€
2	3,75 vegades l'IPREM	37.302,08€

FULL D'INSCRIPCIÓ A LA LLISTA DE LLOGUER PER A JOVES

Dades del sol·licitant A:

Primer Cognom	Segon Cognom	Nom
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

DNI (amb lletra)	Data Naixement
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Dades del sol·licitant B:

Primer Cognom	Segon Cognom	Nom
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

DNI (amb lletra)	Data Naixement
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Dades comuns als dos sol·licitants:

Adreça de notificació

Població	Codi Postal	Telèfon 1
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Mòbil	E-mail *
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Núm de membres de la Unitat de Convivència

Mobilitat reduïda de qualsevol dels membres de la Unitat de Convivència

(acreditat amb el Certificat de valoració del CAD (Centre d'Atenció a Disminuïts) de l' ICASS de Terrassa

Codi **Repeteix Codi**

Aquest Codi, juntament amb el DNI del sol·licitant "A" és el que haureu d'introduir per consultar l'estat de la vostra sol·licitud.
Posar al Codi un màxim de 6 caràcters

Dades que els sol·licitants poden actualitzar.
Qualsevol altre canvi s'ha de comunicar per escrit a Promusa.