

ANNEX 1 BASES PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER PER A JOVES (Consell d'administració 10 d'octubre de 2017)

1. OBJECTE

Les presents bases tenen per objecte l'adjudicació en règim d'arrendament dels habitatges amb protecció oficial -destinats a lloguer per a joves- actualment desocupats o que quedin buits des de l'aprovació d'aquestes de les diferents promocions del municipi d'aquesta tipologia, que són:

MAR DE LA XINA, 7
PASSEIG BAIXADOR, 75
CM. CAN MINGUET, 99
PL. AUSIÀS MARCH, 3
AV. CLOTA, 8
PL. JARDINS DE LA PENYA REGALÈSSIA, 1

2. RÈGIM JURÍDIC

La normativa aplicable als habitatges amb protecció oficial, objecte d'aquesta convocatòria, que es pot consultar al web (www.promusa.cat), és la següent:

- Les Qualificacions Definitives respectives de cada promoció d'habitatges.
- El Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès, aprovat definitivament pel Ple Municipal de data 19/04/2010; en quant al procediment d'inscripció i d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- Les presents Bases d'Adjudicació.
- El dossier informatiu.
- El contracte d'arrendament que es formalitzi.

3. DEFINICIONS

Sol·licitant: és aquella persona major de 18 anys o emancipat i menor de 35 anys, formalment inscrita al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès i que ha marcat la casella "lloguer per a joves" a la sol·licitud d'inscripció. El sol·licitant pot ser-ho individualment o formant part d'una unitat de convivència.

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 en un termini determinat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles. 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 judicial ferma.

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 en oferta i que, validada la documentació que ha presentat en el procés d'adjudicació per acreditar el compliment de requisits, és declarat admès.

Titular: és aquell sol·licitant -que declarat admès- ha esdevingut adjudicatari i, per tant, signarà el contracte d'arrendament.

Moment d'Adjudicació: s'entén per "*moment d'adjudicació*", aquell en el que s'aprova la llista definitiva de sol·licitants d'admesos i exclosos.

4. REQUISITS DELS SOL·LICITANTS.

4.1.- Inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès

És un requisit previ i necessari per a participar en el procediment d'adjudicació, estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès quinze dies abans de la data de sorteig i haver marcat l'opció "*lloguer per a joves*".

Les persones inscrites al Registre tindran dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial. La inscripció, per sí mateixa, no dona lloc a cap altre dret ni suposa, en particular, l'adjudicació automàtica de cap habitatge.

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

Estar o haver estat empadronat a Sant Cugat del Vallès durant tres anys.

En el cas d'inscripció conjunta, aquest requisit és exigible al sol·licitant de la inscripció.

4.3.- No ser titular d'habitatge ni gaudir de dret real d'ús, de superfície o

usdefruit

Acreditar que cap membre de la unitat de convivència té habitatge en propietat, ple domini, o dret d'ús, de superfície ni en usdefruit, i per tant, té necessitat d'habitatge d'acord amb els criteris establerts a l'article 8 del Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès.

4.4- No ser titular d'un contracte d'arrendament d'un habitatge amb protecció oficial de la mateixa tipologia de lloguer.

4.5.- Ingressos de la unitat de convivència.

4.5.1 Complir els límits d'ingressos establerts. 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:

Els ingressos màxims per cada tram són:

MEMBRES	INGRESSOS MÀXIMS	
1	2,80 vegades l'IRSC	29.749,27 €
2	3,50 vegades l'IRSC	38.337,28 €

*IRSC: Indicador renda de suficiència de Catalunya

4.5.2 Tenir uns ingressos mensuals.

4.6.- Edat.

Ser major de 18 anys o emancipat i menor de 35 anys.

Els requisits especificats als apartats 4.2 a 4.6 s'hauran d'acreditar documentalment als efectes de complir-se efectivament en el moment d'adjudicació.

5. CONDICIONS I PREU DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT.

- El contracte d'arrendament és formalitzarà únicament amb el/s titular/s.
- El contracte d'arrendament que es formalitzarà tindrà una durada de cinc anys improrrogables.
- El preu mensual del lloguer serà el que resulti de multiplicar els metres quadrats útils de l'habitatge pel preu unitari que es fixi en cada moment per als habitatges amb protecció oficial d'aquesta tipologia.
- Al preu de l'arrendament, s'hi afegiran les corresponents despeses comunitàries i de l'IBI.

- El lloguer mensual s'actualitzarà anualment segons l'IPC de la comunitat autònoma de Catalunya i les despeses comunitàries i tributs s'incrementaran segons el cost real.

- El llogater està obligat a liquidar l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, en la modalitat de transmissions patrimonials oneroses a l'Agència Tributària (0,5% del preu lloguer pels anys de durada del contracte, amb la bonificació del 99%). D'acord amb l'article 147 de la Llei 5/2017 de 28 de març, aplicable als contractes d'arrendament d'habitatges adscrits al Fons d'habitatges de lloguer destinats a polítiques socials (que són tots els de Promusa), s'aplica una bonificació del 99%.

- S'exigirà com a complement a la fiança legal obligatòria d'un mes de lloguer, un aval bancari o qualsevol altra garantia equivalent, per un import equivalent a 5 mesos de lloguer.

- Els llogaters 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.

- Els llogaters hauran d'ocupar l'habitatge en el termini de 3 mesos des de la data de signatura del contracte d'arrendament. Transcorregut aquest termini sense que l'habitatge estigui ocupat pel/s titular/s, Promusa incoarà el procediment per a la seva recuperació.

- Està totalment prohibit a rellogar o llogar parcialment i/o cedir l'habitatge.

6.- Qualsevol divergència o falsedat en les dades o documents presentats pels sol·licitants o adjudicataris que suposin incompliment de les Bases i/o incompliment del contracte d'arrendament, es considerarà incompliment essencial i facultarà a Promusa a portar a terme la seva exclusió de la llista de sol·licitants i/o adjudicataris, així com a rescindir el contracte i quedar-se les quantitats abonades pel llogater en concepte de garantia per danys i perjudicis. En aquest cas, Promusa podrà procedir a una nova adjudicació de l'habitatge.

7.- En especial, es considerarà com un incompliment essencial del contracte d'arrendament, el fet que els adjudicataris no destinin l'habitatge a domicili habitual i permanent durant tot el temps de durada del contracte així com la cessió i/o subarrendament total o parcial no autoritzat; de produir-se aquests supòsits, PROMUSA estarà facultada per resoldre el contracte en base a aquells incompliments i per reclamar els danys i perjudicis que se'n derivin.

8.- PROMUSA en exercici de les seves funcions, es reserva el dret de comprovar i demanar -en qualsevol moment-, als organismes competents que s'esmenten *, els documents acreditatius de l'empadronament, certificats de

convivència, ingressos, manca de titularitat d'habitatge etc. i/o qualsevol que cregui necessària, per tal de verificar les dades aportades pels sol·licitants i/o adjudicataris.

No obstant això, pel fet de concórrer al procés d'adjudicació d'habitatges que regulen les presents Bases, el llogater autoritza expressament a Promusa a comprovar en qualsevol moment dades referents a padró, unitats de convivència, ingressos, registre de la propietat etc..... i/o qualsevol que cregui necessària, per tal de verificar les dades que ha aportat.

9.- Les dades personals comunicades a Promusa per tots els participants en el procés d'inscripció i d'adjudicació d'habitatges que regeixen les presents Bases 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, pel fet de concórrer al procés d'adjudicació d'habitatges que regulen les presents Bases, el llogater autoritza expressament a Promusa a cedir les seves dades a la Generalitat de Catalunya i als seus organismes i departaments, a l'administrador de finques i al gestor energètic que gestioni la promoció de l'habitatge del que resulti adjudicatari, a les subministradores així com a qualsevol altre ens que sigui indispensable amb la finalitat de fer els tràmits estrictament necessaris.

10.- El fet de concórrer al procés d'adjudicació d'habitatges que regulen les presents Bases, comporta implícitament l'acceptació plena d'aquestes així com del Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès. 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.

Sant Cugat del Vallès, 10 d'octubre de 2017

* Agència Estatal de l'Administració Tributaria (AEAT); Servei Públic d'Ocupació Estatal; Agència Tributaria de Catalunya; Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, El Padró; Servei d'Ocupació de Catalunya; El Cadastre; Tresoreria General de la Seguretat Social; El Registre de la Propietat; Institut Nacional de la Seguretat Social; Departament de Benestar i Família; Direcció General de la Policia (NIF/NIE).

