

PROMUSA

Ajuntament  de SantCugat

BASES PER A L'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES DE "CASES DELS MESTRES", A SANT CUGAT DEL VALLÈS, EN MASOVERIA URBANA, EN RÈGIM DE LLOGUER HPO A 25 ANYS, EN COOPERATIVA DE CESSIÓ D'ÚS AMB AUTOCONSTRUCCIÓ ASSISTIDA.

1- OBJECTE DE LES BASES

L'objecte de les presents Bases és establir els criteris i el procediment d'adjudicació dels habitatges de "Les Casetes dels Mestres" a la Floresta, al municipi de Sant Cugat del Vallès, consistents en 12 o 11 habitatges en protecció oficial, règim de lloguer a 25 anys, en la modalitat de Masoveria Urbana, en cooperativa de cessió d'ús amb autoconstrucció assistida.

2- DEFINICIONS

1. **Sol·licitant:** és aquella persona major de 18 anys o emancipat, formalment inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatges en Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès i, també, al Registre de Masoveria Urbana de l'Oficina Local d'Habitatge. 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 dels criteris de puntuació del present document 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, és declarat admès.
4. **Titular:** obligatòriament són titulars del contracte d'arrendament o similar els mateixos adjudicataris declarats admesos i, per tant, s'obligaran al seu compliment.
5. **Termini de Masoveria Inicial (TMI) :** Termini de 2 anys a comptar a partir de la data de l'adjudicació dels habitatges.

3.-INSCRIPCIÓ DELS SOL·LICITANTS.

1. Podran optar a participar en el procediment d'adjudicació de la promoció d'habitatges del present document, aquells sol·licitants d'habitatges inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatges en Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès i, també, al Registre de Masoveria Urbana de l'Oficina Local d'Habitatge, quinze dies abans de la data d'inici del procés d'adjudicació.
2. Són objecte d'inscripció al Registre de Sol·licitants, les persones individuals i les unitats de convivència, d'acord amb les següents especificacions:
 - a. Constituiran unitat de convivència aquells grups de persones físiques que

acreditin conviure efectivament en un mateix domicili o es comprometin a fer-ho en un termini determinat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles.

b. En totes les sol·licituds d'inscripció es presumirà com a representant de la unitat de convivència a la persona que figuri com a sol·licitant. Si el sol·licitant deixa de ser membre de la unitat de convivència, aquesta es donarà de baixa, procedint-se -en el seu cas- a efectuar una nova alta amb el nou representant de la unitat modificada.

c. Una mateixa persona no podrà formar part de dues o més unitats de convivència alhora, ni aparèixer al mateix temps en més d'una sol·licitud d'inscripció. En els casos que el representant de la unitat de convivència o un dels seus membres pretengui la seva inscripció posterior mitjançant una altra sol·licitud en unitat de convivència diferent, quedarà inscrit al Registre de Sol·licitants d'acord amb l'última sol·licitud presentada.

d. Les persones que puguin formar part d'una unitat de convivència per raó de parentiu amb el sol·licitant de l'habitatge i es trobin en procés de reagrupament familiar, si tenen dret a obtenir permís de residència i poden acreditar l'inici dels tràmits per a l'exercici d'aquest dret, també es consideraran a tots els efectes, com a membres de la unitat de convivència.

e. Els cònjuges i els membres integrants de parelles estables s'inscriuran formant part de la mateixa unitat de convivència com a co-sol·licitants. Només podran inscriure's com a persones individuals a partir del moment que esdevingui ferma una sentència de nul·litat, separació o divorci.

3. Són objecte d'inscripció al Registre de Masoveria Urbana de l'Oficina Local d'Habitatge, aquelles persones que, a títol individual optin per a aquesta modalitat.
4. Les persones inscrites al Registre de Sol·licitants i al Registre de Masoveria Urbana tindran dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge, d'acord amb els procediments establerts en aquest document. La inscripció, per si mateixa, no dóna lloc a cap altre dret ni suposa, en particular, l'adjudicació automàtica de cap habitatge.

4.-REQUISITS DELS SOL·LICITANTS.

1. Per poder ser adjudicatari d'un habitatge, cal estar inscrit prèviament al Registre de Sol·licitants d'Habitatges en Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès i, també, al Registre de Masoveria Urbana de l'Oficina Local d'Habitatge.
2. Acreditar un mínim de 1 any d'empadronament en el municipi de Sant Cugat del Vallès en el Termini de Masoveria Inicial (TMI) i de 3 anys un cop finalitzat aquest termini .

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

3. Acreditar que cap membre de la unitat de convivència té habitatge en propietat, ple domini, amb dret de superfície ni en usdefruit, i per tant, té necessitat d'habitatge d'acord amb els criteris següents :

La persona individual o unitat de convivència que demani la inscripció al Registre de Sol·licitants haurà de tenir necessitat d'habitatge, bé per no disposar-ne o per no disposar-ne d'un adequat. S'entén que no existeix necessitat d'habitatge quan la persona o un dels membres de la unitat de convivència es troba en alguna de les circumstàncies següents:

- a) Disposar de manera efectiva d'un habitatge adequat, ja sigui amb protecció oficial i/o lliure, en tot l'Estat, en propietat, en ple domini o gaudir d'un dret real d'ús, dret de superfície o usdefruit sobre aquest.
- b) Haver estat titular d'un habitatge amb protecció oficial, el qual s'ha alienat per qualsevol causa, excepte per mobilitat laboral o altres que es puguin considerar justificades pel Consell d'Administració de Promusa.

S'entén que sí que existeix necessitat d'habitatge quan el sol·licitant o un dels membres de la unitat de convivència, malgrat siguin propietaris d'habitatge, es trobin en alguna de les circumstàncies següents:

- a) En els casos d'abandonament del domicili familiar com a conseqüència de maltractaments, formalment denunciats.
- b) Ser propietaris d'un proindivís provinent dels ascendents si no es té l'usdefruit.
- c) Ser propietaris d'un habitatge si reuneix 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 del Vallès i que el seu valor de mercat no sigui superior a 60.000 €, segons l'informe d'un taxador oficial.
- d) Ser propietari d'un habitatge no adequat, tal com es descriu al punt següent.

No es consideren habitatges adequats o a disposició del sol·licitant, i es tindran per tant com a supòsits de necessitat d'habitatge, els següents:

- a) Els 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.
- b) Els habitatges inclosos en una relació definitiva de béns i drets afectats per algun expedient expropiatori. El supòsits s'acreditaran amb la presentació de l'esmentada relació. Aquesta prescripció no serà d'aplicació, quan l'expropiació tingui causa en qualsevol dels supòsits expropiatoris previstos en la Llei del dret a l'habitatge.
- c) Els habitatges que no reuneixin les condicions mínimes d'habitabilitat

establertes en la normativa vigent, sense que es pugui considerar que les deficiències existents admeten solucions constructives. Aquesta circumstància s'acreditarà amb l'aportació d'informe emès per tècnic competent en aquest respecte.

- d) Els habitatges que, en procediment de nul·litat, separació o divorci, o altres situacions anàlogues, s'hagin assignat judicialment com a domicili de l'altre cònjuge o parella sempre que el sol·licitant manqui d'un altre habitatge adequat i a la seva disposició conforme a aquest document.
- e) Els 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 permanent
- f) Els habitatges ocupats per unitats de convivència amb ràtio de superfície per persona inferiors a les establertes per la normativa de condicions d'habitabilitat.

En els supòsits previstos en les lletres e) i f) del punt anterior, si el règim de tinença del bé immoble és a títol de propietat, usdefruit o dret de superfície, per tal d'evitar que els qui es trobin en situació de necessitat d'habitatge puguin arribar a gaudir simultàniament de dos habitatges, els sol·licitants que hagin resultat adjudicataris d'un habitatge protegit hauran de:

- a) En el cas d'esdevenir adjudicatari d'un habitatge de lloguer, cedir a Promusa l'ús d'aquest habitatge per donar-lo d'alta a la Borsa d'Habitatge per al Lloguer Social perquè es pugui llogar 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 al 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.
- b) en el cas d'esdevenir adjudicatari d'un habitatge de venda, vendre a Promusa aquest habitatge, al mateix moment de l'adquisició de l'habitatge adjudicat, al mateix preu unitari d'aquest últim. 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 o bé es descomptaran del seu preu de venda.

4. 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 (any 2015)	
1	2,80 vegades l'IRSC	29.746,19 €
2	3,50 vegades l'IRSC	38.332,73 €
3	4,07 vegades l'IRSC	46.492,70 €
4 o més	4,21 vegades l'IRSC	49.625,03 €

b) El pagament de la renda mensual de l'habitatge, incloses les despeses comunitàries, no podrà superar el 40% dels ingressos mensuals nets de la unitat de convivència, que s'hauran de justificar amb la darrera declaració de la renda o, si no se'n té l'obligació de fer-la, amb les darreres quatre últimes nòmines, declaració jurada o qualsevol altre declaració fiscal que es disposi.

5. En cap cas s'admetrà un contracte d'arrendament d'un habitatge a nom d'una persona que no n'hagi estat adjudicatària.
6. Els requisits exigits per a ser beneficiari d'un habitatge protegit s'hauran de complir efectivament en el moment d'adjudicació i mantenir-se durant el temps que es tingui l'ús dels habitatges.

L'acreditació documental d'aquest compliment s'exigirà, amb caràcter general, un cop portats a terme els diversos processos d'adjudicació d'habitatges, als qui resultin adjudicataris i als qui conformin les corresponents llistes de sol·licitants admesos i d'espera.

El sol·licitant estarà obligat a presentar la declaració de renda o acreditació dels seus ingressos mitjançant la declaració responsable de l'aportació o de la documentació acreditativa dels ingressos i retencions, sense perjudici de la possible comprovació.

7. Firmar compromís de convivència cívica amb el veïnat i de convivència dins de la comunitat d'habitatges.
8. Ser persona sòcia expectant de la cooperativa Sostre Cívic SCCL.

5.-CRITERIS DE PUNTUACIÓ

Els criteris de puntuació del sol·licitants seran:

- a) En el Termini de Masoveria Inicial (TMI) es puntuarà els anys d'empadronament:
 - 1 any (5 punts)
 - 2 anys (8 punts)
 - 3 anys o mes (10 punts)
- b) Tenir formació en el sector de la construcció i edificació o altres que ajudin a la realització física del projecte. (10 punts)
- c) Tenir formació en la mediació comunitària o altres que ajudin a la gestió humana del projecte. (10 punts)

- d) Tenir experiència no reglada però contrastada en els àmbits b) i c) : articles, participació tallers, documentació en imatges i vídeos, cartes recomanacions o similars, que ho demostrï. (10 punts). En aquest apartat d) els punts no són acumulables si ja sumes en b) i c).
- e) Oferir altres serveis relacionats amb la convivència i serveis en l'edifici i cooperativa. L'acreditació de la capacitat d'oferir aquest serveis es considerarà contrastada ja sigui per una formació reglada o pels mateixos criteris que el punt d) (5 punts)
- f) Ser un col·lectiu consolidat de persones que fomentin la masoveria urbana i amb capacitat d'actuació coordinada per portar a terme una experiència real de masoveria urbana. La demostració de la consolidació i capacitat del col·lectius es comprovarà tant per documents i experiències reglades com per experiències contrastades segons apartat d). (10 punts)
- g)** Haver trobat patrimoni en desús, detectar el propietari i establir contacte i fomentar propostes d'actuacions sempre en quant estigui dintre la legalitat vigent. (10 punts)

6.-PROCÉS D'ADJUDICACIÓ

1. El procés d'adjudicació s'iniciarà per acord de l'òrgan de direcció de la cooperativa Sostre Cívic SCCL, en el que fixarà la data d'inici del procés.
2. Per a l'adjudicació dels habitatges als sol·licitants es procedirà de la manera següent:
 - a) Els sol·licitants que compleixin tots els requisits de l'apartat "4.-REQUISITS DELS SOL·LICITANTS", seran declarats admesos i quedaran ordenats en una llista per ordre de puntuació obtinguda d'acord amb l'apartat "5.-CRITERIS DE PUNTUACIÓ". En cas d'empat de punts, aquest es desfarà considerant l'antiguitat de la inscripció del sol·licitant a la cooperativa Sostre Cívic SCCL.
 - b) Seran adjudicataris dels habitatges els sol·licitants admesos que quedin en els primers llocs de la llista fins a cobrir el nombre d'habitatges ofertats. Els següents de la llista quedaran en llista d'espera per cobrir possibles baixes.
 - c)** L'adjudicació dels habitatges es produirà amb l'elecció successiva que facin els adjudicataris per ordre de la llista fins a esgotar el nombre d'habitatges ofertats.
3. La llista d'adjudicataris que la societat cooperativa d'habitatges comunica a l'òrgan gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatges en Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès, per a garantir la transparència i la publicitat, s'ha d'acompanyar amb la informació de les circumstàncies següents:
 - a. El nombre i l'emplaçament dels habitatges.
 - b. El percentatge del contingent establert, si escau.
 - c. La superfície útil mitjana dels habitatges.
 - d. El règim econòmic de la promoció.

- e. El dret que es transmet amb l'habitatge.
 - f. Les altres circumstàncies significatives que s'hagin de tenir en compte per a l'adjudicació.
4. L'òrgan gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatges en Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès ha de verificar que els integrants de la llista consten com a inscrits en aquest Registre i al Registre de Masoveria Urbana. En el termini de dos mesos a comptar de l'entrada de la llista en el Registre, aquest s'ha de pronunciar de manera expressa. Si no ho fa, s'entén que el silenci és positiu i que la llista presentada és vàlida a l'efecte de la posterior adjudicació.
 5. La societat cooperativa d'habitatges ha de comunicar per escrit l'Oficina Local d'Habitatge de Sant Cugat del Vallès l'adjudicació de l'habitatge al soci o sòcia cooperativista. L'òrgan gestor del Registre de Masoveria Urbana ha de donar de baixa d'aquest Registre a les persones a les quals s'ha adjudicat un habitatge.
 6. Les persones que siguin donades de baixa de la societat cooperativa d'habitatges per qualsevol de les causes que estableix la Llei 18/2002, del 5 de juliol, de cooperatives, només es poden substituir seguint l'ordre de la llista de reserves de que disposi la cooperativa.

7.-ADJUDICACIONS POSTERIORES AL TMI

1. Aquestes bases seran vigents en la seva totalitat per a l'adjudicació dels habitatges que no hagin assolit la condició d'habitatges acabats, és a dir, que tinguin executades totes les partides contingudes en el projecte executiu i que tinguin esgotada la superfície d'ampliació establerta al mateix projecte.
2. Per a l'adjudicació dels habitatges que tinguin la condició d'acabats, tal com es defineixen en el punt anterior, en tot allò què faci referència a la selecció dels adjudicataris, regiran les bases vigents en cada moment per a l'adjudicació d'habitatges de lloguer general de Promusa, a excepció de les condicions contractuals que seran les que tinguin establertes Sostre Cívica SCCL, d'acord amb el document de les condicions reguladores de la constitució d'un dret de superfície a favor de la cooperativa, signades amb Promusa, que prevaldran sobre allò establert a les bases de Promusa.
3. En les posteriors adjudicacions, sempre que es cregui necessari i quan els inquilins existents en aquest moment no tinguin el perfil tècnic o social adequat, Sostre Cívica SCCL podrà establir, com a condicions d'adjudicació, criteris que fomentin la masoveria en la seva fase de gestió i manteniment, que tindran en compte els criteris que contenen els del punt 5 del present document i la opinió de la realitat comunitària existent en el moment de l'adjudicació,.

8.-CONDICIONS I PREUS DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT O SIMILAR.

1. Els contractes d'arrendament o similar tindran una durada indefinida, que finalitzarà amb a la data d'extinció del dret de superfície. Tot i així, aquests

seran prorrogables si es constitueix un nou dret de superfície a la persona superficiant, sempre que se segueixin complint els requisits establerts en el present document.

2. Al preu de l'arrendament, que inicialment serà de 4,00€/m2, s'hi afegiran les despeses de comunitat, serveis, IBI corresponents i altres despeses comunitàries.
3. La renda mensual resultant s'actualitzarà anualment segons l'augment de l'IPC de Catalunya o del tipus d'interès, en cas d'existir un crèdit o hipoteca.
4. S'exigirà una entrada inicial retornable per ser persona sòcia usuària en funció del projecte i el procés de masoveria consensuat entre les persones adjudicatàries i Sostre Cívica SCCL.
5. 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.
6. Els adjudicataris hauran d'estar en disposició de començar la masoveria urbana en el termini de 3 mesos des de la signatura del contracte d'arrendament o similar. Transcorregut aquest termini sense que l'habitatge estigui ocupat pel/s titular/s, SostreCívica SCCL podrà adjudicar l'habitatge a una altra persona sòcia.
7. PROMUSA i Sostre Cívica SCCL es reserven 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.
8. Qualsevol divergència o falsedat en les dades presentades i acreditades documentalment pels sol·licitants o adjudicataris que suposin incompliment de les Bases i/o incompliment del contracte d'arrendament o similar es considerarà incompliment essencial i facultarà a SostreCívica SCCL a portar a terme la seva exclusió de la llista de socis expectants i/o adjudicataris, així com a rescindir el contracte i quedar-se les quantitats abonades per la persona usuària en concepte de entrada inicial i perjudicis. En aquest cas, SostreCívica SCCL podrà procedir a una nova adjudicació de l'habitatge.
9. En especial es considerarà com un incompliment essencial del contracte d'arrendament o similar 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 Sostre Cívica SCCL estarà facultada per resoldre el contracte en base aquell incompliment i per reclamar els danys i perjudicis que se'n derivin.
10. Les dades personals comunicades a Promusa i SostreCívica SCCL per tots els participants en el procés d'adjudicació d'habitatges 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 usuari de l'habitatge autoritza expressament a Promusa i Sostre Cívica SCCL a cedir les seves dades a la Generalitat de Catalunya i als seus organismes, així com a

qualsevol altre que sigui indispensable amb la finalitat de fer els tràmits estrictament necessaris.