ANNEX 1

BASES PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER GENERAL A SANT CUGAT DEL VALLÈS

---

1. OBJECTE

Les presents bases tenen per objecte l'adjudicació en règim d'arrendament dels habitatges amb protecció oficial de lloguer general :

1. Els habitatges dels dos edificis de promoció i iniciativa privada, situats al carrer Vallseca, cantonada amb Benet Moxó. Són 58 habitatges (42 habitatges de 3 habitacions i 16 habitatges de 2 habitacions, dos d'aquests darrers, adaptats per a mobilitat reduïda), 58 places d'aparcament i 28 trasters vinculats.

2. Els habitatges que vagin quedant lliures -des de l'aprovació d'aquestes bases- de les promocions de lloguer general de Promusa següents :

   - C. Benet Cortada 14-20 / C. Josep Serrabogunyà, 9
   - C. Vallseca 74-80
   - Pl. Rabassaires, 1-3 / C. Pau Muñoz 12-18

Aquestes bases deixen sense efecte totes les anteriors bases de lloguer general aprovades pel Consell d'Administració de Promusa i els seus respectius dossiers documentals.

2. NORMATIVA

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

- La Qualificació Definitiva de cada promoció.

- 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.

Quant al procediment d'inscripció i d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, se seguirà allò estipulat als capítols i seccions corresponents del Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès.

- Les presents Bases d'Adjudicació.

- El dossier informatiu i impresos corresponents.

- El contracte d'arrendament que es formalitzi.

3. DEFINICIONS

Sol·licitant: és aquella persona major de 18 anys, formalment inscrita al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès. 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, ja sigui la/es persona/es que conviuran 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 defunció, naixement, 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 compliment de requisits, és declarat admès.

Titular: és aquell sol·licitant -que declarat admès- ha esdevingut adjudicatari i, per tant, serà el titular del contracte d'arrendament i s'obligarà al seu compliment.

4. REQUISITS GENERALS DEL/S SOL·LICITANT/S

Els requisits generals exigits per a accedir i ser beneficiari d'un habitatge protegit s'hauran de complir efectivament en el moment d'adjudicació. Aquests són:

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, 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.

Les persones inscrites al Registre tindran dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial. La inscripció, per sí mateixa, no dóna 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.

Residir i estar empadronat a Sant Cugat del Vallès durant els tres anys, com a mínim, immediatament anteriors a la sol·licitud, en els termes de l'article 7 c) del Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Cugat.

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

Aquest requisit no s'exigirà a les persones emigrades originàries de Sant Cugat del Vallès o que hi hagin residit en els dos anys immediatament anteriors a la sortida de la ciutat, si acrediten tenir presentada la sol·licitud de reconeixement de la condició de persona retornada d'acord amb la Llei 25/2002, de 25 de novembre, de mesures de suport al retorn dels catalans emigrats i llurs descendents. Tampoc s'exigirà a les persones que per qualsevol altre motiu, han establert la seva residència a una altra localitat i desitgen retornar al municipi, sempre i quan acreditin haver estat inscrits al padró municipal el període de tres anys immediatament anteriors a la seva sortida.

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

Acreditar que no es té habitatge en propietat, ple domini, o dret d'ús, de superfície ni en usdefruit, i per tant, tenir 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.- Complir els requisits d'ingressos establerts.

4.4.1. Segons el número de membres de la unitat de convivència es podrà optar a un habitatge d'una, dues o tres habitacions de la manera següent:

- 1 habitació : 1 o 2 membres
- 2 habitacions : 1 a 4 membres
- 3 habitacions : 2 o més membres

4.4.2. La suma dels ingressos ponderats de tots els membres de la unitat de convivència, no podran ser superiors als que s'especifiquen als quadres següents:

Taules d'ingressos per al 1er accés de l'any 2018 segons IRSC (Indicador renda de suficiència de Catalunya).

Promoció d'iniciativa privada :

MEMBRES	INGRESSOS MÀXIMS	INGRESSOS MÀXIMS
1	3,75 vegades l'IRSC	**39.843,38 €**
2	4,00 vegades l'IRSC	**43.808,82 €**
3	4,50 vegades l'IRSC	**51.404,70 €**
4 o més	5,00 vegades l'IRSC	**59.020,22 €**

Promocions de PROMUSA:

MEMBRES	INGRESSOS MÀXIMS	INGRESSOS MÀXIMS
1	2,80 vegades l'IRSC	**29.749,27 €**
2	3,50 vegades l'IRSC	**38.337,28 €**
3	4,00 vegades l'IRSC	**45.693,08 €**
4 o més	4,21 vegades l'IRSC	**48.268,95 €**

4.4.3. 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.

Els ingressos s'aniran actualitzant anualment en funció dels imports de l'IRSC que es publiquin en els diaris oficials i/o els publicats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

4.4.4. Ingressos per a la pròrroga dels contractes de lloguer: Els ingressos màxims -a complir i acreditar- són els màxims que per al lloguer fixi l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

5. ACREDITACIÓ DOCUMENTAL DE COMPLIMENT DE REQUISITS GENERALS I ESPECÍFICS

La documentació acreditativa del compliment dels requisits generals que s'ha de presentar obligatòriament és:

5.1- Declaració responsable de no ser titular d'habitatge ni gaudir de dret real d'ús, de superfície o usdefruit sobre un habitatge. Aquest requisit s'acreditarà amb l'aportació de nota de localització o servei índex del Registre de la Propietat del sol·licitant/s i dels membres de la unitat de convivència majors de 18 anys. *(Registre de la Propietat de Sant Cugat Vallès, Edifici Astrolabi, Av. Cerdanyola núm. 92, telf. 93 583 01 56).*

5.2 - DNI o NIE del/s sol·licitant/s i dels membres de la unitat de convivència.

5.3 - Llibre de família.

5.4 - Presentació còpia de l'Impost Renda de Persones Físiques de l'últim exercici fiscal.

5.5 - Certificat d'imputacions emès per l'Agència Tributària, en cas de no estar obligat a presentar declaració de renda.

5.6 - Acreditació dels ingressos que es perceben en aquest moment del procediment.

A més, si correspon, també és de presentació obligatòria:

5.7 - En cas de mobilitat reduïda:

- Resolució administrativa de reconeixement de qualsevol grau de discapacitat del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies o la Targeta acreditativa de discapacitat i barem de mobilitat reduïda.

5.8- Còpia de la sentència judicial ferma, cas de persones separades i/o divorciades.

6. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIO I NORMES PARTICULARS.

El procediment general d'adjudicació dels habitatges -objecte de les presents Bases- és el previst al Reglament de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Cugat amb les particularitats que s'esmenten en les presents Bases.

- Inici del procediment d'adjudicació d'habitatges:

El Consell d'Administració acordarà l'inici del procediment d'adjudicació dels habitatges de lloguer general de la present convocatòria, i es publicarà al web del Registre i de Promusa i en una de les publicacions periòdiques de més divulgació del municipi. També aprovarà les Bases d'Adjudicació aplicables i fixarà la data del sorteig.

La llista de sol·licitants que tindran dret a participar en el procediment d'adjudicació, estarà integrada per tots aquells que constin inscrits al Registre 15 dies abans de la data del sorteig.

Aquesta llista serà publicada al web del Registre i de Promusa durant els set dies següents a la data del seu tancament, període en el qual es podran presentar les reclamacions que s'estimin oportunes. Un cop resoltes aquestes, es publicarà d'igual manera la llista de sol·licitants-participants, si s'escau esmenada, dos dies abans del sorteig.

- Notificacions:

Al llarg de tot el procés d'adjudicació, les notificacions dels acords i tràmits essencials, es faran mitjançant la corresponent publicació al web del Registre i de Promusa.

- Sorteig dels sol·licitants:

En el dia fixat pel Consell d'Administració, tindrà lloc el sorteig en acte públic i davant de fedatari públic. El funcionament i sistemàtica del sorteig, consistent tant en el sistema previ d'assignació aleatòria de números com l'extracció aleatòria de números, seguirà el procediment informàtic dissenyat i avalat pel Col·legi de Notaris de Catalunya.

Efectuat el sorteig, la llista dels sol·licitants que en resulti, ordenada numèricament, es publicarà al web del Registre i de Promusa. Aquesta llista acredita la posició que en tot moment del procediment tindran i mantindran els sol·licitants per a escollir habitatge.

Les persones integrants d'aquesta llista no seran, per aquest simple fet, adjudicataris d'habitatges ni hi tindran cap dret fins que no acreditin el compliment dels requisits i quedin inclosos a la llista definitiva d'admesos en una posició inferior a la del nombre d'habitatges ofertats.

- Petició de documentació:

Promusa demanarà l'aportació de la documentació acreditativa del compliment dels requisits exigits així com aquella altra que estimi necessària per a la seva acreditació, la qual haurà de ser aportada en el termini que es determini.

L'aportació de documentació acreditativa per part dels sol·licitants, podrà no ser necessària, respecte de determinades dades que -en el seu cas- es puguin obtenir d'altres administracions, en virtut de les autoritzacions concedides a aquests efectes.

La manca d'acreditació documental del compliment de requisits dins el termini atorgat a aquests efectes, s'entendrà com un desistiment a participar en el procediment i es procedirà a la seva exclusió.

- Llista provisional i definitiva d'admesos i exclosos:

Un cop efectuada la comprovació del compliment o no dels requisits, s'aprovarà la llista provisional de sol·licitants admesos i exclosos.

La llista provisional serà publicada al web del Registre i a la de Promusa per un període de 15 dies, en el qual es podran formular les al·legacions que s'estimin oportunes.

Transcorregut aquest termini i previ estudi de les al·legacions presentades, la gerència de Promusa elevarà una proposta de resolució al Consell d'Administració, el qual en la primera sessió que celebri, les resoldrà i aprovarà definitivament la llista d'admesos i exclosos en el procés d'adjudicació.

Aquesta llista definitiva d'admesos i exclosos, aprovada pel Consell d'Administració de Promusa, es publicarà al web del Registre i de Promusa.

Es consideraran adjudicataris aquells sol·licitants de la llista definitiva d'admesos, situats en una posició igual o inferior a la del nombre d'habitatges ofertats en cada lot. Els següents passaran a formar part de la llista de reserva, en la condició de possibles adjudicataris.

- Adjudicacions i Reserves:

Els habitatges s'adjudicaran per elecció dels adjudicataris, que els escolliran per rigorós ordre de la llista definitiva d'admesos.

Les persones que no resultin adjudicatàries en primera instància, formaran part de la llista de reserva fins el moment en què -seguint l'ordre resultant del sorteig- siguin requerits per a acreditar el compliment dels requisits d'aquestes Bases i resultar adjudicatari de l'habitatge que ha quedat lliure. A aquests efectes, Promusa podrà sol·licitar l'actualització de les dades i/o l'aportació dels documents necessaris.

En aquells casos que -en el moment de comprovació de requisits-, es constata que el sol·licitant no compleix els requisits exigits de la present convocatòria per ser adjudicatari d'un habitatge, es procedirà a la seva exclusió d'aquest procediment.

En cas que el sol·licitant requerit, no aporti la documentació exigida, s'entendrà com un desistiment i serà exclòs del procediment d'adjudicació, requerint-se a l'adjudicatari de la llista de reserva situat tot just en la posició següent.

La llista de reserva quedarà vigent fins a l'aprovació definitiva de la llista de sol·licitants admesos d'una següent convocatòria, data en la qual restarà automàticament extingida a tots els efectes.

7. CONDICIONS I PREU DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

- El contracte d'arrendament es formalitzarà únicament amb el/s titular/s. També podrà ser titular la persona que, en el moment d'acreditació de compliment de requisits, sigui titular d'un contracte d'arrendament d'un habitatge amb protecció oficial de lloguer, diferent de la tipologia de la convocatòria.

-Durada del contracte:

*Els contractes d'arrendament dels habitatges de promoció privada tindran una durada de cinc anys, prorrogables per 5 anys més o, com a màxim, fins a la data de la durada de la qualificació definitiva, sempre que se segueixin complint els requisits establerts. Es fa constar que alguns d'aquests habitatges tenen vinculada necessàriament una plaça d'aparcament i alguns un traster.

*Els contractes d'arrendament dels habitatges de les promocions de Promusa tindran una durada de cinc anys, prorrogables per períodes successius de dos anys, sempre que se segueixin complint els requisits establerts, fins un màxim de 15 anys, moment en el qual el Consell d'Administració es replantejarà la vigència o la reforma de les actuals Bases.

- Import del lloguer:

*En els contractes d'arrendament d'habitatges de promoció privada, l'import mensual del lloguer serà el que resulti de multiplicar els metres quadrats útils de l'habitatge per 6,22€, la plaça d'aparcament per 39,90€ i els metres quadrats útils de traster per 3,64€. Aquests preus s'incrementaran anualment amb l'IPC a comptar des del 21 juny de 2016.

* En els contractes d'arrendament d'habitatges de Promusa, l'import 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.

- A l'import de l'arrendament, s'afegiran les corresponents despeses comunitàries i l'IBI.

-El lloguer mensual s'actualitzarà anualment segons l'IPC 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 la fiança legal obligatòria d'un mes de lloguer. Addicionalment s'exigirà un aval bancari complementari o qualsevol altra garantia equivalent, per un import equivalent a 5 mesos de l'import del lloguer per a les promocions de Promusa i 4 mesos de l'import del lloguer per a la promoció d'iniciativa privada.

- 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, s'incoarà el procediment per a la seva recuperació.

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

8. 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 la quantitat abonada pel llogater en concepte de garantia per danys i perjudicis. En aquest cas, Promusa podrà procedir a una nova adjudicació de l'habitatge.

9. En especial es considera 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.

10. 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, inscripcions en registres, etc. ..... i/o qualsevol que cregui necessària, per tal de verificar les dades aportades pels sol·licitants i/o adjudicataris.

11. El 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.

12. 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.

13. 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, als departaments de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès necessaris, a l'administrador de finques, a les subministradores, al/s propietari/s de les promocions privades objecte de les bases, al gestor energètic en el cas de les promocions de Promusa així com a qualsevol altre ens que sigui indispensable amb la finalitat de fer els tràmits estrictament necessaris.

14. El fet de concórrer al procés d'adjudicació d'habitatges en règim d'arrendament de lloguer general 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, 8 d'octubre de 2018.

** 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).*