

BASES QUE HAN DE REGIR EL PROCÉS D'ADJUDICACIÓ EN RÈGIM DE LLOGUER AMB OPCIÓ DE COMPRA D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL AL SECTOR R7 LA CATALANA DEL MUNICIPI DE SANT ADRIÀ DEL BESÒS

1. Objecte i marc normatiu.

Les presents bases regiran el procediment d'adjudicació **en règim de lloguer amb opció de compra** que s'adjunten com Annex 1 i que es corresponen als habitatges amb protecció oficial al sector R7 La Catalana del municipi de Sant Adrià de Besòs, a la qual es destinen **9 habitatges**.

Com a marc general serà d'aplicació allò establert a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge; el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge; el Real Decreto 233/2013, de 5 abril, pel qual es regula el "*Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración i renovación urbanas, 2013-2016*"; el Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, i la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

2. Condicions dels contractes de lloguer amb opció a compra.

- a) Llei d'Arrendament Urbans (LAU).** Els contractes de lloguer es regiran per allò que es disposi al contracte d'arrendament i per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, Llei d'Arrendaments Urbans, i per la normativa d'habitatges de protecció oficial.
- b) Durada.** El termini del contracte de lloguer serà de tres (3) anys, en règim d'opció de compra, ampliable a dos (2) anys més a criteri de l'IMPSOL.
- c) Renda mensual.** Els preus de l'arrendament es fixen per als mòduls vigents, ajustats a normativa, de 5'5 €/m² pel que fa als habitatges i de 2,4 €/m², pel que fa a les places d'aparcament i trasters. Aquest mòdul estarà subjecte a variacions si es produïssin canvis en la normativa legal aplicable.

L'import mensual per a l'arrendament d'aquests habitatges oscil·larà entre:

462,50.-€/mes i 573,00.-€/mes, IVA inclòs.

El preu s'actualitzarà anualment, conforme a la variació percentual experimentada en els dotze mesos immediatament anteriors a la data de la revisió per l'IPC (Índex General Nacional del Sistema d'Índexs de Preus de Consum) facilitat per l'Institut Nacional d'Estadística o Organisme que ho substitueixi.

El preu del lloguer inclourà el corresponent IVA, l'Impost de Béns Immobles (IBI), despeses de comunitat i d'escombraries.

d) Destí. Els habitatges objecte de lloguer amb opció a compra, així com les places d'aparcament i trasters vinculats, es detallen en l'Annex 1. Aquests, han de ser destinats a residència habitual i permanent.

e) Rebuts. Els rebuts mensuals seran emesos de forma individualitzada per a cada habitatge i el seu pagament, es farà per domiciliació bancària en l'entitat designada per l'arrendatari.

f) Opció de compra. La propietat concedeix a l'arrendatari una **opció de compra** per adquirir la finca en els següents termes:

- L'opció de compra dóna dret a l'arrendatari a exercitar la compra i adquirir la propietat.
- El termini en què podrà exercitar el dret d'opció de compra serà de cinc (5) anys. L'arrendatari haurà de comunicar per escrit de forma fefaent a l'arrendador la seva intenció d'exercitar el dret d'opció de compra. Transcorregut aquest període, el dret d'opció de compra quedarà extingit.
- Només es podrà exercitar l'opció de compra si s'està al corrent del pagament de les quotes mensuals de lloguer.

g) En el cas que l'arrendatari decidís adquirir la propietat de la finca, la compravenda es formalitzarà de conformitat amb les següents condicions:

- L'habitatge / plaça d'aparcament / traster haurà de lliurar-se per part de l'IMPSOL lliure de càrregues i gravàmens, així com, al corrent del pagament de tot tipus d'impostos i arbitri, a excepció d'aquells a què estigui obligat l'arrendador.
- El preu total de la compravenda està determinat per l'IMPSOL, segons les taules de venda.

h) El preu de la compravenda s'abonarà en les següents condicions:

- El preu serà abonat per l'arrendatari, mitjançant xec bancari o transferència bancària, en el moment de la signatura de l'Espectura Pública de Compravenda.
- Del preu esmentat es descomptaran els imports que fins el moment d'exercici de l'opció de compra s'hagués pagat per l'arrendatari en concepte de lloguer, d'acord amb el següent:
 - 1r any, el 100% de la totalitat de les rendes satisfetes.
 - 2n any, el 80% de la totalitat de les rendes satisfetes.
 - 3r any, el 75% de la totalitat de les rendes satisfetes.
 - 4r any, el 65% de la totalitat de les rendes satisfetes.
 - 5è any, el 50% de la totalitat de les rendes satisfetes.

3. Requisits d'accés

Poden concórrer en aquest procediment d'adjudicació aquelles persones físiques majors d'edat i amb plena capacitat d'obrar i d'obligar-se que compleixin els requisits següents:

- a) Estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya www.registresolicitants.cat.
- b) Que la persona sol·licitant estigui empadronada al municipi de Sant Adrià de Besòs, amb 1 any d'antiguitat continuada, i que es mantingui durant tot el període fins a l'adjudicació definitiva. Així mateix, les persones que treballin al municipi de Sant Adrià de Besòs des de fa 1 any.
- c) Els ingressos de la unitat de convivència han de ser superiors a 8.000 €, en còmput anual de l'any 2014 (ingressos bruts), o el que correspongui en cada convocatòria.
- d) Que els ingressos de la unitat de convivència ponderats siguin inferiors a 4,21 vegades l'IRSC (Zona A. 1 persona: 44.730,86 € / 2 persones: 46.114,29 € / 3 persones: 48.097,70 €) (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya), en còmput anual de l'any 2014.
- e) Que les persones que consten a la sol·licitud no siguin titulars del ple domini sobre algun habitatge lliure o protegit. S'exceptua el propietari o copropietari que acrediti de forma fefaent que no pot fer ús del seu habitatge.
- f) Que les persones no siguin arrendatàries d'un habitatge amb protecció oficial (HPO) en el moment de la signatura del contracte.
- g) Fer una declaració de responsabilitat conforme, si es resulta adjudicatari, que es destinarà l'habitatge a domicili habitual i permanent, d'acord amb el Pla per al dret a l'habitatge. Els adjudicataris disposen del termini de tres mesos per ocupar l'habitatge un cop signat el contracte d'arrendament.
- h) Fer una declaració de responsabilitat de l'estat civil. L'han de fer totes les persones majors d'edat que constin a la sol·licitud.

El compliment d'aquests requisits s'haurà de mantenir fins el moment de la signatura del contracte de lloguer. Així mateix, i com a criteri orientatiu, la composició de la unitat de convivència haurà de ser preferentment la següent:

Habitatges 2 habitacions: destinats a una, dues, tres o quatre persones.

Habitatges 3 habitacions: destinats com a mínim a tres persones.

Habitatges 4 habitacions: destinats com a mínim a quatre persones.

Exclusions:

Són causes d'exclusió:

- L'incompliment o la manca d'acreditació dels requisits establerts.
- La falsedat en les dades o en els documents aportats.
- En el cas de duplicitat de sol·licituds s'admetrà únicament l'última presentada i s'exclourà la resta.
- Presentació de la sol·licitud fora de termini.
- La no presentació (o la no acreditació de la presentació) de la declaració de la renda estant obligat tributàriament a presentar-la.
- No complir els requisits de ràtio mínima i màxima especificades.

4. Forma d'acreditar i comprovar els requisits d'accés.

Els requisits exigits per aquestes Bases s'hauran de complir al llarg de tot el procediment, és a dir, des del moment de la publicació fins a la signatura del contracte de lloguer amb opció de compra, amb excepció del requisit d'edat que s'acreditarà de la forma que s'especifica més endavant. En cas de produir-se modificacions al llarg del procés que facin incórrer al sol·licitant en l'incompliment dels requisits d'accés, aquest serà exclòs.

a) Ingressos:

Per al còmput dels ingressos es tindran en compte els percebuts per la persona sol·licitant i pels altres membres de la seva unitat de convivència, si és el cas, corresponents a l'últim període impositiu.

La forma de comprovar si la unitat de convivència supera o no els ingressos màxims permesos és la següent:

- En cas d'haver presentat declaració de renda, se sumaran les quanties que figurin a la part general i a la part especial de la base imposable prèvia a la deducció del mínim personal i familiar.
- En cas de presentar certificats d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF (de l'últim exercici): es tindrà en compte la quantitat que figuri com a import íntegre satisfet derivat del rendiment del treball, restant les quantitats per despeses fiscalment deduïbles. No es consideraran les percepcions derivades de dietes, despeses de viatges i premis.
- En cas de pensions i atur: es tindran en compte els imports íntegres descomptant les retencions i/o deduccions.

b) Propietat:

Es presentarà el certificat negatiu de béns immobles d'àmbit nacional expedit per la Gerència Territorial del Cadastre.

Podran presentar sol·licitud, les persones que tinguin l'ús de l'habitatge per sentència de separació o divorci i no siguin propietaris.

Així mateix, també podran presentar sol·licitud, les persones propietàries d'algun habitatge, sempre que no tinguin l'ús d'aquest, per sentència de separació o divorci.

c) Empadronament i residència o treball:

El requisit d'empadronament i residència o treball només serà necessari que el compleixi un dels titulars de la sol·licitud.

Aquest requisit ja s'haurà acreditat amb la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya. No obstant, caldrà complir els terminis mínims de residència o de treball en el municipi especificat.

Per acreditar el temps que es porta treballant al municipi s'haurà de presentar un certificat de l'empresa, conjuntament amb el justificant de vida laboral expedit per la Seguretat Social. Els anys d'antiguitat han de ser complets a la data de presentació de la sol·licitud.

d) Edat:

El requisit d'edat s'haurà de complir en el moment de presentar la sol·licitud.

e) Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya:

Estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya **amb data d'efecte de la inscripció el dia anterior a l'inici del procediment d'adjudicació.**

5. Procés d'adjudicació

a) Publicitat prèvia. Abans de l'inici formal del procediment d'adjudicació s'informarà tant des de l'IMPSOL (<http://impsol.amb.cat/>) com des de l'Oficina Local d'Habitatge (web, tauler d'anuncis, etc.) i l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs (tauler anuncis).

b) Presentació de sol·licituds. S'ajustarà a l'establert en l'Annex 2 que s'adjunta a aquestes Bases, fixant-se la data d'inici de recollida i la data de finalització de recollida de sol·licituds. El model de sol·licitud es trobarà inserit al web de l'IMPSOL (<http://impsol.amb.cat/>) així com a l'Oficina Local d'Habitatge de Sant Adrià de Besòs.

La sol·licitud es presentarà al registre d'entrada de l'Oficina Local d'Habitatge o al registre d'entrada de l'IMPSOL.

c) Llistes provisionals:

Contingent general

Llista A1: Persones que estiguin empadronades al municipi de Sant Adrià de Besòs amb 1 any d'antiguitat continuada.

Llista A2: Persones que estiguin treballant al municipi de Sant Adrià de Besòs des de fa 1 any.

Llista A3: Persones que no compleixin els requisits de la llista A1 i de la llista A2.

d) Relació provisional de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris:

La relació provisional està integrada per totes aquelles persones que, complint els requisits de la convocatòria, segons les dades facilitades per les persones sol·licitants, constin inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya en la tipologia d'habitatges amb protecció oficial establerts a les presents bases.

Un cop aprovades les llistes provisionals per l'IMPSOL, els interessats podran presentar reclamacions dins el termini de deu (10) dies hàbils a comptar des de l'endemà de la publicació al web de l'IMPSOL (<http://impsol.amb.cat/>).

Així mateix, es podran consultar les llistes provisionals al web i tauler d'anuncis de l'Oficina Local d'Habitatge i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

Tota la informació -convocatòria, bases i llistes provisionals- es podrà veure a la pàgina web de l'IMPSOL i de l'Oficina Local d'Habitatge i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament i de l'Oficina Local d'Habitatge.

e) Llistes definitives:

Són les relacions de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels habitatges.

La publicació de la resolució per la qual s'aprova la relació definitiva es realitzarà a la pàgina web de l'IMPSOL <http://impsol.amb.cat/> i al web de l'Oficina Local d'Habitatge, i tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs i de l'Oficina Local d'Habitatge, i tindrà els efectes legals de notificació, d'acord amb les prescripcions del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

Les llistes definitives s'ordenaran alfabèticament d'acord amb el primer cognom del primer titular i s'assignarà un número a cada sol·licitud en ordre creixent. Aquest número servirà per participar al sorteig. Se seguirà aquest procediment per a totes les llistes.

6. Selecció de les persones adjudicatàries

- a) Sorteig.** La selecció de les persones adjudicatàries es farà a la seu de l'IMPSOL, mitjançant sorteig davant de fedatari públic, proposat per l'Ajuntament, i el secretari de l'IMPSOL. Serà un acte públic. L'ordre resultant del sorteig es publicarà a la pàgina web de l'IMPSOL <http://impsol.amb.cat/>, al web i tauler d'anuncis de l'Oficina Local d'Habitatge i de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. Entre totes les persones admeses es realitzarà un sorteig, davant d'un fedatari públic per determinar l'ordre per a cadascuna de les llistes.
- b) Adjudicació dels habitatges.** Els sol·licitants per ordre de la llista del sorteig escolliran l'habitatge d'entre els disponibles. Es convocarà als sol·licitants seguint l'ordre del sorteig per presentar la documentació requerida, tal com preveu el punt 7 de les bases. Si en aquest acte s'observés que la documentació aportada és falsa o no compleix els requisits legals o els establerts per aquestes bases, es procedirà a excloure al sol·licitant. Només escolliran habitatge aquells que havent actualitzat documentació segueixin complint tots els requisits legals i els establerts en aquestes bases. En cas de no aportació o manca d'acreditació del compliment dels requisits d'accés es denegarà l'adjudicació i es requerirà a la persona següent de la llista de reserva.
- c) Llista de reserva.** L'ordre de la llista d'espera es determinarà mitjançant el sorteig esmentat. En el cas que quedi vacant un dels habitatges, aquest serà assignat a la primera persona de la llista d'espera. Aquesta llista de reserva tindrà tres (3) anys de vigència i servirà per cobrir les eventuals baixes que es produeixin entre les persones adjudicatàries seleccionades conforme a allò establert als paràgrafs precedents. Les persones que figurin a la llista hauran de continuar complint els requisits d'accés aprovats per aquestes normes en el moment en què siguin requerides per l'adjudicació.
- d) Habitatges vacants.** Si un cop finalitzat el procés de sorteig, quedessin habitatges sense adjudicar, serien inclosos a l'estoc d'alienació directa de lloguer, previ els acords formals de l'IMPSOL.

Un cop finalitzat el procediment que es descriu en aquestes bases, aquells habitatges que restin vacants s'oferiran a tots els sol·licitants d'habitatges que hagin indicat el seu interès per accedir a un habitatge de protecció oficial amb règim de lloguer amb opció de compra al municipi de Sant Adrià de Besòs, mitjançant instància presentada al registre d'entrada de l'IMPSOL.

L'oferiment que efectuarà l'IMPSOL es realitzarà a aquells sol·licitants que compleixin els requisits per esdevenir adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial, seguint estrictament l'ordre de registre d'entrada de la instància presentada.

7. Documentació a presentar

- a) Els integrants de la llista de persones seleccionades no seran, per aquest simple fet, adjudicatari dels habitatges en règim de lloguer, ni hi tindran cap dret fins que no acreditin que continuen complint els requisits establerts per a la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. L'IMPSOL, amb criteris d'interès general, donarà conformitat a la tria de l'habitatge corresponent.

A tal efecte, l'IMPSOL requerirà la presentació com a mínim de la següent documentació:

- Acreditació de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges en Protecció Oficial.
 - Original i fotocòpia del justificant d'empadronament amb antiguitat.
 - Original i fotocòpia del número de compte bancari de l'adjudicatari.
 - Original i fotocòpia de la darrera declaració de la renda completa corresponent a l'exercici anterior presentada d'acord a la normativa tributària, de tots els membres de la unitat de convivència obligats a presentar-la.
 - En cas de no haver presentat la declaració de renda en els termes anteriors, per no estar-hi obligats d'acord amb la normativa tributària, caldrà presentar els següents documents en original i fotocòpia:
 - Certificat d'altres i baixes a la Seguretat Social (Informe de vida laboral)
 - Certificat d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponents a l'any immediatament anterior, emesos per l'empresa/es en el/s període/s en què s'hagi treballat.
 - Pensionistes: Certificat de la pensió percebuda durant l'anualitat immediatament anterior, emès per l'organisme oficial corresponent, amb indicació del seu import.
 - Si s'ha estat a l'atur, certificat de l'INEM, amb indicació del període d'atur i, si s'escau, dels imports percebuts durant l'anualitat immediatament anterior.
 - Original i fotocòpia del certificat de béns immobles d'àmbit nacional, expedit per la Gerència Territorial del Cadastre.
 - Fotocòpia compulsada del DNI o NIE (vigent) de tots els integrants majors d'edat que configurin la unitat de convivència.
 - Fotocòpia compulsada del Llibre de Família complet, certificat de convivència o registre municipal de parelles de fet, si s'escau.
 - Sentència de separació, divorci o guarda i custòdia, i el conveni regulador que s'hagi aprovat en la sentència esmentada, si s'escau.
 - Original i fotocòpia del contracte de treball i última nòmina, o en el cas d'ésser perceptor de subsidi o prestació del sistema públic, el certificat corresponent a l'últim any emès per la Generalitat de Catalunya o l'Institut Nacional de la Seguretat Social.
 - Altra documentació econòmica o específica.
- b) Els requisits assenyalats s'hauran de continuar complint fins a la formalització de l'adjudicació amb la signatura del contracte corresponent i lliurament de l'habitatge en règim de lloguer.

- c) L'adjudicació d'un habitatge comporta la baixa dels adjudicataris en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

8. Adjudicació dels habitatges

Un cop conformada la documentació requerida, l'IMPSOL procedirà a l'adjudicació dels habitatges.

9. 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. Igualment tampoc podrà formar part de la llista d'espera aprovada en la convocatòria.

10. Formalització del contracte de lloguer

Les persones que finalment esdevinguin adjudicatàries seran degudament convocades per formalitzar el corresponent contracte d'arrendament.

El titular del contracte de lloguer serà el mateix que hagi fet la sol·licitud.

En el moment de la signatura del contracte de lloguer s'hauran d'abonar:

- a) L'equivalent a una renda mensual de lloguer, en concepte de fiança.
- b) L'import de la primera mensualitat de la renda.

La no aportació de qualsevol dels anteriors imports suposarà la pèrdua de la condició d'adjudicatari. En el moment de la signatura del contracte també se subscriurà entre l'arrendador i l'arrendatari el document de compromís relatiu a l'Avalloguer regulat pel Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes dels contractes de lloguer d'habitatges. Aquest document quedarà incorporat en l'annex del contracte.

La renda mensual es cobrarà a partir de la signatura del contracte de lloguer.

11. Ocupació dels habitatges

L'habitatge adjudicat s'haurà d'ocupar efectivament en el termini màxim de tres (3) mesos, a comptar des de la formalització del contracte de lloguer i el lliurament de les claus.

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 ai 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.

12. Gestió de les dades facilitades

En compliment de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de dades de caràcter personal (LOPD), s'informa al sol·licitant que les dades facilitades seran incloses en un fitxer, el responsable del qual és l'IMPSOL, amb la finalitat de poder tramitar la sol·licitud d'habitatge.

13. Reclamacions i interpretació

Qualsevol reclamació al llarg del procediment es dirigirà a l'IMPSOL, i podrà ser tramitada mitjançant instància presentada en el registre general d'entrada.

L'IMPSOL té facultat d'interpretar el contingut d'aquestes bases i de resoldre aquelles qüestions no previstes ni contemplades o que ofereixin dubtes per a la seva aplicació i compliment, sempre d'acord amb els criteris d'objectivitat i imparcialitat.

ANNEX 1:

Llistat dels habitatges subjectes al règim de lloguer amb opció de compra

	Adreça habitatge	Sup. (m2)	Sup. Pk (m2)	Sup. Traster (m2)	Habitacions	Lloguer
1	Marta Mata, 1, 1r 2a	70,65	28,62	6,70	2	464,66€
2	Marta Mata, 1, 2n 2a	70,65	28,62	6,10	2	463,22€
3	Marta Mata, 5, 1r 2a	70,65	28,62	5,80	2	462,50€
4	Marta Mata, 5, B. 3a	80,63	28,62	6,20	3	518,35€
5	Marta Mata, 1, At. 2a	83,40	28,62	7,80	4	537,42€
6	Marta Mata, 1, 1r 1a	90,00	28,62	6,50	4	570,60€
7	Marta Mata, 5, 1r 3a	90,00	28,62	5,60	4	568,44€
8	Marta Mata, 5, 2n 3a	90,00	28,62	7,50	4	573,00€
9	Marta Mata, 5, 3r 3a	90,00	28,62	5,90	4	569,16€

ANNEX 2

La presentació de les sol·licituds començarà el dia 12 de setembre de 2016 i finalitzarà el dia 30 de setembre de 2016 ambdós inclosos.

IMPSOL juny 2016