

BASES GENERALS D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES DESTINATS AL PROGRAMA D'EMANCIPACIÓ JUVENIL "LLOGUER JOVE" QUE IMPULSA L'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT, PER A JOVES D'ENTRE 18 I 35 ANYS

1. OBJECTE

Són objecte de les presents bases les condicions i els requisits que regularan el procediment de selecció d'adjudicatari dels habitatges de lloguer de titularitat de la societat municipal Companyia Local d'Actuacions Urbanístiques Santboianes, SA (en endavant CLAUS, SA), que es destinin al programa d'emancipació juvenil "Lloguer Jove" que impulsa l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat. Aquests habitatges estan destinats a joves residents i empadronats a Sant Boi de Llobregat d'entre 18 i 35 anys.

Aquestes bases tenen un **caràcter general**, de manera que permetran tant l'adjudicació dels nous immobles que s'adscriu a aquest programa com la d'aquells altres que ja s'hagin adscrit i adjudicat i dels quals la societat n'hagi recuperat la possessió. En aquest darrer cas, però, caldrà donar prioritat a les llistes de reserva que hi puguin existir respecte dels procediments mitjançant els quals es van adjudicar cadascú dels immobles adscrits. Només en el cas que la respectiva llista de reserva estigui esgotada, entraria en joc la que resulti del present procediment.

La present convocatòria permetrà generar una **llista de reserva**, que tindrà una **vigència de dos anys** comptadors des de l'endemà del sorteig que es realitzarà.

En el cas que els habitatges adscrits es trobin qualificats amb protecció oficial caldrà, a més, verificar l'acompliment dels requisits que en cada moment determini la normativa que resulti d'aplicació.

2. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

Els habitatges que seran objecte d'adjudicació seran d'una habitació i podran disposar o no d'espais annexos com ara traster i plaça d'aparcament. Així mateix, podran estar qualificats o no amb protecció oficial.

3. RÈGIM CONTRACTUAL I DURADA DEL CONTRACTE

La formalització i efectes del contracte es regirà pel que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU) en la seva redacció actual, o per aquella altra regulació normativa que la substitueixi i que resulti d'aplicació en el moment de la formalització del contracte.

La durada del contracte serà de **tres anys** o, en qualsevol cas, aquella altra que amb caràcter de mínim determini la normativa en vigor en el moment de la formalització del contracte.

4. IMPORT DEL LLOGUER

El preu del **lloguer mensual** que hauran d'abonar les persones adjudicatàries és de **375 €** (en el cas d'habitatges **sense** plaça d'aparcament i traster vinculats) o **400 €** (en el cas d'habitatges **amb** plaça d'aparcament i traster vinculats), que s'actualitzarà anualment d'acord amb l'IPC. A aquest import caldrà afegir les **despeses de comunitat**.

Per la seva part, CLAUS, SA assumirà el pagament de l'IBi i el recàrrec del transport metropolità.

El cost de l'alta dels comptadors i dels consums dels serveis d'aigua, llum...aniran a càrrec de les persones que resideixin a l'habitatge.

5. REQUISITS QUE CAL ACREDITAR PER ACCEDIR ALS HABITATGES

Els habitatges s'adjudicaran per sorteig entre totes les peticions que reuneixin els requisits que a continuació es relacionen:

5.1. Edat i capacitat

Tenir entre 18 i 35 anys i plena capacitat legal per a contractar. Aquest requisit serà exigible al/s sol·licitant/s en el moment de presentació de la sol·licitud.

5.2. Residència a Sant Boi de Llobregat

Tenir residència actual a Sant Boi de Llobregat acreditada mitjançant certificat d'empadronament amb antiguitat mínima contínua de dos anys immediatament anteriors a la presentació de la sol·licitud. Serà suficient el compliment d'aquest requisit per part d'un dels sol·licitants, en cas que siguin dos adults.

5.3. Registre de Sol·licitants d'HPO

Acreditar la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, d'almenys d'un dels sol·licitants. També serà suficient per a la presentació de la sol·licitud l'acreditació d'haver iniciat el tràmit d'inscripció, tot i no haver-se finalitzat. Això no obstant, en cas de resultar-ne adjudicatari es condicionarà la formalització del contracte a l'acreditació de la inscripció efectiva.

Aquest requisit serà aplicable només en el cas que l'habitatge adscrit tingui la condició de protecció oficial.

5.4. Emancipació habitacional

No trobar-se en una situació d'emancipació habitacional, entesa aquesta com el fet de tenir la condició de propietari o arrendatari d'un immoble que constitueixi el seu domicili habitual. Aquest requisit serà exigible a tots els sol·licitants.

5.5. Propietat

Cap dels membres que figurin en la sol·licitud pot ser propietari o usufructuari de qualsevol habitatge o terreny residencial.

5.6. Composició de la unitat de convivència

Ateses les característiques físiques dels habitatges que són objecte del present procediment (una habitació), les unitats familiars podran estar integrades només per una o dues persones adultes o per un adult i un descendent a càrrec.

La composició de la unitat familiar no podrà variar des de l'inici del procediment fins a la finalització del contracte d'arrendament, llevat dels casos de naixement, defunció, matrimoni o parella de fet, divorci o separació legal.

5.7. Ingressos

5.7.1. Ingressos mínims

Els ingressos bruts anuals de la unitat de convivència sol·licitant **no podran ser inferiors a 14.400,00 euros** i estaran referits a l'any 2018.

Caldrà, en tot cas, acreditar la continuïtat d'una font regular d'ingressos durant, com a mínim, els sis mesos posteriors a la data prevista per a la signatura del contracte (abril de 2019).

5.7.2. Ingressos màxims

Els ingressos bruts anuals **màxims** vindran referits a l'annualitat de 2018 i es fixen en:

- **32.802,00 € si es tracta d'una unitat familiar d'un membre, o**
- **33.816,49 € en cas que en siguin dos de membres.**

Això no obstant, es donarà prioritat, en cas de complir amb les condicions d'accés, als sol·licitants que disposin d'uns ingressos inferiors a 26.559,10 € en cas d'un membre i a 27.380,52 € en cas de dos. Atenent aquest criteri i per al supòsit que hi hagin dos o més sol·licitants amb aquest nivell d'ingressos es realitzarà un primer sorteig entre ells per tal de definir el seu ordre de prioritat en l'elecció de l'habitatge a adjudicar. Si només hi hagués un candidat en aquesta franja d'ingressos, i sempre en cas de complir amb les condicions d'accés, se li assignaria directament el primer lloc en l'ordre d'elecció.

A continuació es faria un segon sorteig entre els candidats amb ingressos superiors per tal de completar la llista relativa a l'ordre d'elecció de l'immoble a adjudicar, encara que sigui en una situació de reserva.

6. SOL·LICITUDS

Les sol·licituds es realitzaran mitjançant el model **Annex 1**, degudament complimentat, amb la manifestació de reunir tots els requisits, que s'hauran de justificar documentalment.

En la sol·licitud es detallaran les persones que vagin a residir a l'habitatge, els integrants de la qual no podran figurar en més d'una petició. El/s sol·licitant/s serà/n el/les que formalitzarà/an el contracte d'arrendament.

7. DOCUMENTACIÓ QUE CAL PRESENTAR

- ❑ Imprès de sol·licitud segons model **Annex 1** degudament complimentat.
- ❑ Fotocòpia del DNI o permís de residència del/ls sol·licitant/s i, si fos el cas, de la persona amb la qual conviurà en l'habitatge sol·licitat.
- ❑ En cas que la unitat familiar estigui integrada per un adult i un descendent d'aquest s'acompanyarà també fotocòpia del llibre de família, així com de la sentència de separació, divorci o atribució de guarda i custòdia del menor on constin, si és el cas, els imports de la pensió compensatòria i/o d'aliments que abona l'altre progenitor.
- ❑ Acreditació dels **ingressos** per tots els majors de 16 anys:
 - Vida laboral actualitzada.
 - Per acreditar el requisit d'ingressos màxims: Declaració d'IRPF presentada referent a l'exercici 2017 o, en el cas de no estar obligat a presentar-la, certificat d'imputacions del mateix exercici emès per l'Agència Tributària.
 - Per acreditar els ingressos mínims actuals, segons el cas:
 - En cas de treballadors per compte aliè: el contracte de treball i certificat de retencions corresponent a l'exercici 2018 de l'empresa o, en el seu defecte, els fulls de salari corresponents a totes les mensualitats de 2018.
 - En cas de ser perceptor d'alguna pensió, prestació i/o subsidi: els documents justificatius dels imports a cobrar durant tot el 2018 emesos per l'ens pagador (certificat on consti l'import mensual i el període atorgat).
 - En cas de treballadors per compte propi: declaracions d'IRPF i d'IVA presentades durant l'any 2018 (retencions i ingressos a compte - model 190 - i IVA - model 390-).
- ❑ (*) Certificat municipal històric d'empadronament i de convivència.
- ❑ (*) Acreditació de la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, d'almenys d'un dels sol·licitants. També serà suficient per a la presentació de la sol·licitud l'acreditació d'haver iniciat el tràmit d'inscripció, tot i no haver-se finalitzat.

(*) **NOTA:** Els sol·licitants hauran de signar una autorització per tal que CLAUS, SA pugui obtenir de l'Ajuntament el certificat històric d'empadronament i de convivència, així com verificar la inscripció i les seves condicions al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, així com les sol·licituds en tràmit. Així doncs, **aquesta documentació no haurà de ser aportada pels sol·licitants.**

IMPORTANT A TENIR EN COMPTE:

- ❑ CLAUS, SA no es responsabilitzarà de demanar la documentació no presentada per les persones sol·licitants.

- De tots els documents s'hauran de presentar també els originals, que seran retornats en el moment de presentació de les sol·licituds juntament amb la còpia de la sol·licitud presentada amb el segell de registre d'entrada.
- No s'admetran canvis un cop registrada la sol·licitud, ni en el nombre ni en la identitat de les persones que hi constin.
- Si es considera oportú, es podrà demanar informació complementària per tal de verificar les dades aportades a la sol·licitud.
- Qualsevol sol·licitud que no s'acompanyi de la documentació que acrediti els requisits quedarà fora d'aquest procés.
- Les persones adjudicatàries dels habitatges hauran d'actualitzar la documentació relativa als ingressos mínims abans de la formalització del contracte d'arrendament per tal de verificar la continuïtat d'una font regular d'ingressos durant, com a mínim, els sis mesos posteriors a la signatura del contracte.

8. PUBLICITAT DE LES BASES

Les presents bases es publicaran a la pàgina web de CLAUS, SA www.claussantboi.cat i estaran també a disposició de les persones interessades a les dependències de la societat situades al Carrer Pau Claris, núm. 14 de Sant Boi de Llobregat a partir del dia **dia 18 de febrer de 2019**.

9. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS

Les sol·licituds es podran presentar **des del dia 25 de febrer al 12 de març de 2019**, ambdós inclosos, a les dependències de CLAUS, SA situades al Carrer Pau Claris, núm. 14 de Sant Boi de Llobregat, de dilluns a divendres en horari de 08:00 a 14:30 hores.

10. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació es farà mitjançant **sorteig públic** entre totes les sol·licituds que compleixin els requisits establerts, prèvia convocatòria que es farà a través de la pàgina web de CLAUS, SA www.claussantboi.cat i per telèfon a cada sol·licitant. Aquest acte, que tindrà caràcter públic, es farà davant fedatari públic uns dies després de la publicació de la llista definitiva, i es realitzarà seguint la dinàmica que més endavant s'indica.

10.1. Comissió qualificadora per a l'adjudicació dels habitatges

La comissió qualificadora per a l'adjudicació dels habitatges és un òrgan col·legiat que està format pels següents membres:

- Un representant de CLAUS, SA.

- Un representant del departament de Joventut de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.
- Un representant del departament d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Aquesta comissió té com a funcions les següents:

- La verificació del compliment dels requisits previstos en aquestes bases.
- L'elaboració de la llista provisional d'admesos i exclosos.
- La resolució de les alegacions formulades contra l'listat provisional d'admesos i exclosos.
- L'elaboració de la llista definitiva.
- La interpretació de les bases.

Serán **causes d'exclusió** de les persones sol·licitants:

- L'incompliment o la manca d'acreditació dels requisits d'accés.
- La falsedat en les dades o en els documents aportats.
- Que la sol·licitud estigui integrada per un nombre total de membres que superi la ratio d'ocupació màxima establerta a les bases.
- En 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.

10.2. Llista provisional

La relació provisional de sol·licituds admeses estarà a disposició de totes les persones interessades a les dependències de CLAUS, SA i es publicarà a la pàgina web de la societat, un cop hagi tingut lloc la reunió de la comissió qualificadora.

Aquesta llista s'ordenarà alfabèticament pel primer cognom del primer dels sol·licitats de cada sol·licitud.

10.3. Reclamacions a la llista provisional

Es podran presentar reclamacions contra la llista provisional d'admesos dintre dels 10 dies hàbils següents a la publicació d'aquesta a la pàgina web de CLAUS, SA. Aquestes es faran arribar a les dependències de CLAUS, SA en horari d'oficina.

10.4. Llista definitiva

La comissió qualificadora resoldrà les alegacions presentades i establirà la relació definitiva de sol·licituds admeses i a cada una d'elles li assignarà un número d'identificació (de l'1 fins al final) per a la participació en el sorteig, correlativament seguint també l'ordre alfabètic del primer cognom del primer dels sol·licitants. D'aquesta primera relació es faran dos subgrups que, tot respectant la numeració assignada, permetrà distribuir els participants en dos grups en atenció als seus ingressos. D'aquesta manera s'obtindrà una primera relació de sol·licitants amb ingressos inferiors a 26.559,10 € en cas d'un membre i a 27.380,52 € en cas de dos, i una segona de candidats amb ingressos superiors, el que permetrà efectuar dos sorteigs de manera separada i consecutiva.

Aquestes llistes estaran a disposició de totes les persones interessades a les dependències de CLAUS, SA i es publicarà a la pàgina web de la societat l'endemà de la reunió de la comissió qualificadora.

10.5. Sorteig

El **sorteig**, que es celebrarà davant notari i tindrà caràcter públic, serà el dia **10 d'abril de 2019** en el lloc i l'hora que en el seu moment s'indiqui.

Es procedirà a efectuar un primer sorteig entre els sol·licitants del primer subgrup, és a dir, aquells amb ingressos inferiors a 26.559,10 € en cas d'un membre i a 27.380,52 € en cas de dos. En el decurs del mateix s'extrauran un màxim de quinze números d'aquesta primera relació, establint-se així l'ordre de prioritats en l'elecció dels habitatges a adjudicar. El primer número correspondrà a la/es persona/es adjudicatària/es de l'habitatge disponible i els catorze següents conformaran la llista de reserva.

En el cas que el número total de candidats d'aquest primer subgrup fos inferior a quinze, el que significaria que l'extracció de números hauria estat inferior a aquesta xifra, es realitzaria un segon sorteig entre els candidats amb ingressos superiors de manera a completar tant la llista d'adjudicatàries, si és que el nombre de candidats del primer grup hagués estat zero, com simplement als efectes per completar la llista de reserva, que serà d'un a màxim total de catorze sol·licitants entre els dos subgrups. Un cop completada la relació d'una persona adjudicatària i de catorze persones de reserva s'aturaria l'extracció de números d'aquest segon subgrup.

10.6. Llista d'adjudicatàries

Un cop celebrat el sorteig, la comissió qualificadora aprovarà la llista que incorporarà tant les persones adjudicatàries com aquelles altres que hagin quedat en reserva, la qual es publicarà a la pàgina web de CLAUS, SA i estarà a disposició de totes les persones interessades a les dependències de la societat.

10.7. Adjudicació dels habitatges

La persona adjudicatària que hagi obtingut el número 1 com a resultat del sorteig tindrà la prioritat a l'hora de l'adjudicació de l'immoble, reservant-se també el dret a renunciar a l'assignació.

A l'**Annex 2** es detalla el calendari previst per al present procediment d'adjudicació.

11. CONTRACTE DE LLOGUER

La data de signatura del contracte d'arrendament i lliurament de claus als adjudicatariis es comunicarà degudament un cop finalitzat el tràmit administratiu d'adjudicació. Això no obstant, es preveu que aquesta pugui tenir lloc dintre de la setmana posterior al sorteig.

Per al cas que l'adjudicatari tingui en tràmit encara la inscripció al Registre de Sol·licitants d'HPO, caldrà esperar a que aquesta es verifiqui per tal de poder formalitzar el contracte d'arrendament. Per al supòsit que finalment la petició d'inscripció es resolgui desfavorablement per a l'interessat per part de l'AHC, aquesta circumstància comportarà la pèrdua de l'adjudicació de l'habitatge i es farà ús de la llista de reserva.

11.1. Residència habitual i empadronament

Les persones adjudicatàries s'obliguen a destinar l'habitatge a residència habitual i permanent de tots els membres que consten a la sol·licitud, els quals s'hauran d'empadronar al nou habitatge adjudicat en el termini màxim de **tres mesos** a comptar des de la formalització del contracte. Queden expressament prohibits el sotsarrendament o arrendament parcial de l'habitatge a tercers.

11.2. Normes de convivència

La part arrendatària haurà de respectar les normes mínimes de convivència i respecte envers la resta de veïns que integren la comunitat de propietaris.