

## NORMES REGULADORES DEL PROCÉS D'ADJUDICACIÓ EN RÈGIM DE LLOGUER D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE TITULARITAT MUNICIPAL.-

### 1. Objecte i naturalesa del contracte.

Les presents normes tenen per objecte regular les condicions d'adjudicació en règim de lloguer dels habitatges amb protecció oficial descrits a la clàusula segona, que tenen vinculades les places d'aparcaments i espais annexos que resulten de la mateixa. Un cop seleccionat l'adjudicatari conforme a les presents normes, l'Ajuntament i l'adjudicatari atorgaran un contracte de lloguer que es regirà per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i la Llei 18/2008, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i es formalitzarà per un termini de 5 anys, prèvia la presentació de la fiança per l'import de dues mensualitats del lloguer.

### 2. Descripció dels béns patrimonials.

Nº	Adreça	Tipologia habitatge	Sup. construïda	Espais vinculats	Habitatge adaptat	Ràtio màx. ocupació
1	Teide, 23, Escala C, 1er. 1ª.	Pis ubicat en edifici plurifamiliar	70,79 m2	Plaça aparcament B16 + traster B16	NO	4
2	Miramar, 1-3, 2n. B	Pis ubicat en edifici plurifamiliar	64,50 m2		NO	4

L'habitatge situat al carrer Teide, núm. 23, ESCALA C, 1er 1º, i els elements vinculats (aparcament i traster) són propietat de l'Ajuntament de Roda de Barà en virtut d'escriptura atorgada en data 11 de novembre de 2008, davant el notari de Roda de Barà, Cristina Jiménez Hernández, nº 206 del seu protocol. Aquest habitatge ha rebut la qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial, en virtut de resolució de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge de 21 de gener de 2010, exp. 43-T-0018-09.

L'habitatge situat al carrer Miramar, núm.1-3, 2n.B són propietat de l'Ajuntament de Roda de Berà en virtut d'escriptura atorgada en data 8 de març de 1980, davant el notari del Vendrell, Josep Maria Pagès Vall, nº 0884 del seu protocol.

En compliment del disposat a l'article 61.2 a) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge, la descripció i les condicions físiques dels habitatges objecte del present expedient, amb la indicació de la superfície útil i dels serveis, les instal·lacions i els subministraments d'aquest, consta en l'**annex IV** de les presents bases reguladores.

### 3. Marc normatiu.

- Les presents normes per a l'adjudicació 2 habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer.
- Llei 18/2008 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

- Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.
- Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb Protecció oficial a Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual s'aprova el pla estatal 2009-2012, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
- Llei 13/1996, del 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge.
- Altres disposicions administratives aplicables, tant de rang legal com reglamentari.
- En defecte de dret administratiu, s'estarà al dret privat.

L'adjudicatari resta vinculat i obligat a l'observança i estricta compliment de les prescripcions contingudes en la normativa assenyalada. Les infraccions de les obligacions contretes amb l'adquisició de la condició de llogater donarà lloc a la resolució del contracte en els termes previstos legalment.

L'al·legació de desconeixement de les presents normes, del contracte de lloguer en qualsevol dels seus termes i condicions, així com de la normativa de tota índole que puguin tenir aplicació, no eximirà a l'adjudicatari de l'obligació de complir-los ni de les responsabilitats que se'n derivin.

#### 4. Règim econòmic.

4.1 La renda mensual és la que resulta de la següent taula:

N	Adreça	Tipologia habitatge	Sup. útil	Garatge	Traster	Renda mensual
1	Teide, 23, Escala C, 1er. 1ª.	Pis ubicat en edifici plurifamiliar	55,01 m2	B – 16	B - 16	190 €
2	Miramar, 1-3, 2n. B	Pis ubicat en edifici plurifamiliar	50,90 m2			180 €

L'import de la renda inclou la quota comunitària per satisfer les despeses comunitàries com els serveis de neteja i manteniment d'espais i elements comunitaris, aigua i llum comunitària, ascensor, porter electrònic, antena de TV, extintors, assegurances, administració de finques, etc.

L'import de la renda està exempt de l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA).

4.2 L'import de la renda per lloguer, que inclou el dels annexes (pàrquing i traster), s'actualitzarà anualment segons la variació que experimenti l'Índex General de Preus al Consum a Catalunya, d'acord amb les dades que publiqui anualment l'Institut d'estadística de Catalunya, corresponent a la primera actualització a l'any de la formalització del contracte.

4.3 La renda no inclou les despeses dels subministres imputables a l'habitatge (aigua, telefonia, electricitat, gas, escombraries,...etc). Aquestes despeses seran, en tot cas, assumides per d'adjudicatari.

4.4 Atès que aquest contracte no produeix obligació de pagament a càrrec de la Corporació municipal, es fa constar als efectes oportuns que l'Ajuntament de Roda de Barà no està obligat

a tenir crèdit pressupostari disponible de cap classe per a aquesta finalitat, ni contrau cap obligació per a futurs exercicis.

4.5 No es repercutirà als adjudicataris l'IBI.

## 5. Requisits de participació i tipologia dels sol·licitants.

Per poder accedir a un dels habitatges descrits en la clàusula segona, els sol·licitants han de ser persones físiques majors d'edat i reunir els requisits següents, que hauran de complir-se en el moment de la sol·licitud:

- **Registre:** Figurar inscrit al Registre de Sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de la Generalitat de Catalunya, segons la normativa, continguda en el Decret 106/2009, de 19 de maig.
- **Nacionalitat:** Ser de nacionalitat espanyola, o qualsevol altre nacionalitat dels Estats membres de la Unió Europea, o bé, tenint qualsevol altre nacionalitat, ostentar permís de residència permanent vigent concedit per l'Estat espanyol.
- **Residència:** Acreditar la residència al municipi de Roda de Barà durant un termini mínim de 3 anys ininterromputs, anteriors a la convocatòria de l'adjudicació a través d'un certificat d'empadronament.
- **Patrimoni:** Que les persones que constin en la sol·licitud no siguin titulars de ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun habitatge. S'exceptua el propietari o copropietari que acrediti de forma fefaent que no pot fer ús del seu habitatge.
- **Destí de l'habitatge:** Fer una declaració de responsabilitat conforme, en cas de resultar adjudicatari, es destinarà l'habitatge a domicili habitual i permanent. Els adjudicataris disposen del termini de 1 mes per a ocupar l'immoble un cop signat el contracte d'arrendament.
- **Ingressos mínims i màxims:**
  - **Mínims:** Els ingressos del sol·licitant i de les seves respectives unitats familiars hauran de ser superiors al **12.000€ bruts** en còmput anual de l'any 2020.
  - **Màxims:** Els ingressos ponderats del sol·licitant i de les seves respectives unitats familiars de convivència no podran ser superiors a 3 vegades l'índex de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC), en còmput anual, d'acord amb el que s'estableix en la següent taula, que s'efectua atenent al nombre de membres de la unitat familiar i a la zona on es troba ubicat l'habitatge (Zona B) d'acord amb el que estableix l'article 4.2 del decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla pel dret a l'habitatge 2009 – 2012.

	1 membre	2 membre	3 membres	4 membres
ZONA B	29.879,99 €	30.803,08€	32.127,94€	33.198,88€

- **Ràtio d'ocupació màxima:** respectar la ràtio d'ocupació màxima establerta per als habitatges.

- 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 únicament garanteix la participació. En qualsevol cas, aquests requisits hauran d'acreditar-se amb caràcter previ a l'adjudicació.

## 6. Procés d'adjudicació.

### 6.1 Informació i presentació de sol·licituds:

Per accedir a l'adjudicació en règim de lloguer dels habitatges objecte de les presents normes, cal acreditar el compliment dels requisits establerts en la norma 5.

Com sigui que resulta imprescindible estar inscrit en el Registre de Sol·licitants, l'Ajuntament va obrir un període d'informació, als efectes de possibilitar una major participació per permetre que els possibles interessats puguin inscriure's en l'esmentat Registre.

Un cop aprovades les normes, s'obrirà el procediment d'adjudicació, podent-se presentar sol·licituds de participació a la present convocatòria entre els dies 27 de setembre fins 31 d'octubre de 2021. Les persones que ja estiguin inscrites en l'esmentat Registre, simplement hauran de complimentar la sol·licitud de participació, que estarà a disposició dels interessats en l'OAC de l'Ajuntament, en l'edifici del Patronat i a les dependències municipals de serveis socials, així com a la web municipal.

### 6.2 Barem d'aplicació

L'adjudicació dels habitatges de la present convocatòria s'efectuarà, d'entre les persones inscrites en el Registre de sol·licitants que reuneixin els requisits de la convocatòria, a aquells que hagin presentat la seva sol·licitud de participació dins del termini, aplicant els barems que s'indiquen a continuació, segons la puntuació establerta per a cada un d'ells, donant el valor total la puntuació de cada participant:

- A) Necessitat d'habitatge.
- B) Circumstàncies familiars.
- C) Circumstàncies econòmiques.

**Els criteris de puntuació són els següents:**

#### 1. Necessitat d'habitatge (criteris no acumulables)

- Allotjaments en habitatges cedits a precari per institucions públiques o privades a l'empara d'aquelles o bé ocupar un allotjament provisional per afectacions urbanístiques u obres públiques: **10 punts**

- Tenir pendent d'aplicació un desnonament judicial o denegació de pròrroga legal d'arrendament o de subrogació, no imputable al llogater ( art. 4 Llei 29/1994 de 24 de novembre): **10 punts**
- Estar mancat d'habitatge, o haver perdut el seu ús com a conseqüència de la dissolució del règim de convivència, fins 1 any abans del termini de presentació de sol·licituds: **10 punts**

## 2. Circumstàncies familiars i personals

- Unitats familiars monoparentals, formades per un adult amb fills menors de 18 anys, o declarats incapacitats, que convisquin regularment amb l'adult: **15 punts**.
- Unitats familiars integrades per membre/s amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33% (discapacitat compatible amb les condicions físiques de l'habitatge descrites en l'annex IV): **10 punts**.
- Unitats familiars constituïdes per dos adults amb 1 ó 2 fills a càrrec: **5 punts per fill, màxim 10 punts**.

## 3. Ingressos econòmics

Es consideren com a ingressos de la unitat familiar els corresponents a la totalitat dels membres integrants de la unitat familiar del sol·licitant.

Es prendrà com a referència els ingressos mínims establerts en aquestes normes i la taula d'ingressos familiars màxims (en funció dels membres de la unitat familiar) aprovats per la Generalitat per la Zona B.

- Ingressos entre 12.000.-€ i 15.000.-€: **20 punts**
- Ingressos entre 15.001.-€ i 20.000.-€: **10 punts**
- Ingressos entre 20.001.-€ i 30.000.-€: **5 punts**
- Ingressos entre 30.001.-€ i 33.198,88.-€: **0 punts**

### 6.3. Llistes provisionals d'admesos i exclosos.

Transcorregut el termini de presentació de sol·licituds, aquestes es valoraran d'acord amb la documentació aportada i en base als requisits d'accés previstos al punt 5 d'aquests normes particulars.

Quan estiguin elaborades, les llistes provisionals d'admesos i d'exclosos es faran públiques al tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Roda de Barà (Oficina d'Atenció Ciutadana) i a la pàgina web de la Corporació municipal [www.rodadebera.org](http://www.rodadebera.org).

El termini d'exposició de les llistes serà de 10 dies hàbils, durant els quals es podran presentar reclamacions, acompanyades de la documentació corresponent. Durant aquest termini també s'haurà de presentar la documentació que manqui a la sol·licitud inicial, amb els efectes previstos a l'article 71 de la llei 30/1992, de 26 de novembre.

#### **6.4. Aprovació de les llistes definitives d'admesos i exclosos.**

En el termini màxim d'un mes a comptar de l'endemà de la finalització del termini per presentar al·legacions, aquestes es resoldran i s'aprovaran les llistes definitives per decret d'Alcaldia, amb l'informe del tècnic municipal de la regidoria d'acció social. La resolució d'aprovació definitiva es farà pública als mateixos indrets que les llistes provisionals.

Contra l'acord d'aprovació de les llistes definitives es podrà presentar recurs de reposició, en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la seva notificació, d'acord amb el que disposa l'article 114 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

#### **6.5. Determinació de les persones adjudicatàries dels habitatges en règim de lloguer.**

Els interessats poden presentar una única sol·licitud per unitat familiar. No s'admeten sol·licituds per més d'un grup d'habitatges.

Si hi ha més peticions admeses que número d'habitatges a adjudicar; les sol·licituds es valoraran per la tècnica de la Regidoria d'Acció social, d'acord amb els barems de puntuació establerts a la norma 6.2, el que determinarà l'ordre d'adjudicació, per acord de l'òrgan de contractació de forma que els sol·licitants que obtinguin més puntuació seran els que accediran als habitatges. Els empats de puntuació es resoldran mitjançant sorteig. La determinació de l'habitatge concret que s'adjudicarà es farà també mitjançant sorteig.

La data i la mecànica del sorteig per escollir les persones seleccionades i les persones que constituïran la llista de reserva, serà aprovada prèviament per l'òrgan de contractació, que serà publicada en el taulell d'anuncis de l'Ajuntament i per Internet a la pàgina web de la Corporació municipal.

**6.6.** La **publicació** de les diferents llistes en la web municipal tindrà valor de notificació personal a cada sol·licitant i/o adjudicatari.

#### **6.7 Llista d'espera**

Les persones sol·licitants admeses que no hagin resultat adjudicatàries formaran part de la llista d'espera, que tindrà per objecte cobrir les possibles baixes que es puguin produir entre els adjudicataris, i següents adjudicacions dels habitatges. Aquesta llista d'espera tindrà 3 anys de vigència i s'ordenarà per sorteig.

Les persones que figurin a la llista d'espera hauran de continuar complint els requisits d'accés aprovats per aquestes bases en el moment en que siguin requerits per l'adjudicació. En aquest sentit, l'Ajuntament podrà requerir actualització de dades i aportació de documents.

#### **6.8 Assignació dels habitatges**

Un cop efectuada l'assignació a cada un dels adjudicataris, s'atorgarà el contracte de lloguer i es farà efectiva l'entrega de claus.

L'Ajuntament de Roda de Barà podrà sol·licitar l'actualització de les dades o l'aportació de documents en qualsevol moment. Els adjudicataris hauran de continuar complint els requisits d'accés aprovats per aquestes normes en tota la durada del contracte.

En cas d'haver-se modificat les circumstàncies o requisits personals que van donar dret a l'adjudicació de l'habitatge en règim de lloguer, s'haurà de notificar a l'Ajuntament, fet que pot comportar la resolució contractual entre ambdues parts.

## 7. Exclusions

Són causes d'exclusió de les sol·licituds:

- L'incompliment o la manca d'acreditació dels requisits establerts.
- La falsedat en les dades o els documents aportats.
- Que la sol·licitud estigui integrada per un nombre total de membres que superi la ràtio d'ocupació màxima establerta per a cada habitatge.
- Presentació fora de termini.

En cas de duplicitat de sol·licituds, s'admetrà únicament la última presentada i s'exclourà la resta.

No s'admetran canvis, un cop registrada la sol·licitud, ni en el nombre ni en la identitat de les persones que hi constin.

## 8. Renúncia de l'habitatge.

L'interessat pot efectuar renúncia a l'habitatge en qualsevol moment del procés demanant-ho per escrit.

S'entén com a renúncia, i es deixa sense efecte l'adjudicació en els següents casos:

- Quan no s'aporti la documentació sol·licitada en els terminis corresponents.
- Quan l'adjudicatari no comparegui o es negui a formalitzar el contracte.
- En cas de no destinar l'habitatge a la seva residència habitual (manca de residència efectiva durant més de 180 dies consecutius en una anualitat).

## 9. Documentació per acreditar el compliment dels requisits

a) Original i fotocòpies dels documents d'identitat vigents (DNI/NIE) de totes les persones que constin a la sol·licitud.

b) Original i fotocòpia del llibre de família.

c) Certificat del Grau de discapacitat on es reconegui la condició legal de persona discapacitada.

d) Declaracions de responsabilitat, segons model annex II, signades per les persones sol·licitants, fent costar, si és el cas:

- Que l'habitatge sol·licitat constituirà el domicili habitual i permanent.
- Que no són titulars de ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre cap habitatge. S'exceptua el propietari o copropietari que acrediti de forma fefaent que no pot fer ús del seu habitatge.
- Declaració d'estat civil.

e) En cas de ser el sol·licitant separat o divorciat, caldrà aportar la sentència de separació o divorci i el conveni regulador que s'hagi aprovat en l'esmentada resolució judicial i de la que resulti que no tenen adjudicat l'ús de l'habitatge familiar.

f) En cas d'estar pendent de desnonament, caldrà aportar la resolució judicial que així ho acrediti.

g) Certificat de l'entitat pública o privada que va cedir a precari l'habitatge.

h) Títol de família nombrosa o monoparental.

i) En aquelles sol·licituds on consti un menor i només un dels progenitors, s'haurà d'acreditar la guarda i custòdia del menor mitjançant la corresponent resolució judicial, independentment de la vinculació que existeixi o hagi existit entre els progenitors.

j) Documentació acreditativa dels ingressos del sol·licitant:

- Original i fotocòpia de la darrera declaració de renda completa de l'any 2020 de tots els membres de la unitat familiar obligats a presentar-la.
- En cas no haver-se presentat la declaració de renda, per no resultar obligats d'acord amb la normativa tributària, caldrà presentar els següents documents originals i fotocòpies.
  - Certificat d'altres i baixes a la Seguretat social (informe de vida laboral)
  - Certificat/s d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponents a l'any 2020 emesos per l'empresa en el període en que s'hagi treballat.
  - Pensionistes: certificat de la pensió, emès per l'organisme oficial corresponent, amb indicació del seu import. No caldrà aportar aquest document si el sol·licitant autoritza a l'Ajuntament a la seva consulta.
  - Per acreditar rendiments del capital mobiliari, certificat de l'entitat financera corresponent.
  - Si el sol·licitant està en situació d'atur, el certificat del SEPE, amb indicació del període d'atur i, si s'escau, dels imports percebuts durant l'any 2020. No caldrà aportar aquest document si el sol·licitant autoritza a l'Ajuntament a la seva consulta.

Tant si s'ha presentat declaració de renda com si no, s'haurà de presentar també una declaració responsable sobre els ingressos totals percebuts l'any 2020, segons model annex III.



Per al còmput dels ingressos es tindrà en compte els percebuts pel sol·licitant i pels membres de la unitat familiar o de convivència que hi constin en la sol·licitud.

El concepte d'unitat familiar és el que resulta definit per les normes reguladores de l'Impost sobre la renda de les persones físiques. Les referències a les unitats familiars als efectes del còmput dels ingressos es fan extensives també a les parelles de fet.

Per comprovar si la unitat familiar supera o no el límit d'ingressos màxims:

- En cas d'haver presentat declaració de renda (exercici 2020), el càlcul d'ingressos es farà d'acord amb la suma de les quantitats que figurin a la base imposable general i a la base imposable de l'estalvi prèvia a la deducció del mínim personal i familiar.
- En cas de presentar certificats d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF (exercici 2020), 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 o premis.
- En cas de pensions i atur, es tindran en compte els imports íntegres percebuts descomptant les retencions i/o deduccions.

S'adjunta com a **annex I** el model de full de sol·licitud que s'haurà d'emplenar per participar en el procés de selecció.

## 10. Obligacions de l'adjudicatari

L'adjudicatari s'obliga al compliment de les obligacions que dimanen de la normativa aplicable, i les que es relacionen a continuació:

- Estar localitzable i, per tant, mantenir actualitzades les dades personals proporcionades en la sol·licitud i assistir puntualment a les cites convocades per la propietat.
- Demostrar i facilitar la comprovació del compliment dels requisits de la sol·licitud i presentar tota la documentació necessària per al contracte, en el termini màxim de 10 dies a partir del requeriment efectuat.
- Comunicar a la propietat les persones que viuran a l'habitatge, les quals constaran en el contracte d'arrendament. La residència en l'habitatge d'alguna persona no autoritzada donarà lloc a la resolució del contracte d'arrendament.
- Complir les obligacions derivades del contracte de lloguer.
- Destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent i, en cap cas destinar-ho a segona residència o un altre ús.

L'incompliment d'aquestes obligacions és causa de resolució del contracte que motivarà l'inici del procediment corresponent per a la recuperació de l'habitatge.

La tècnica de Serveis socials

La secretària accidental



AJUNTAMENT DE  
RODA DE BERÀ

Adjudicació en règim de lloguer HPO  
Exp. 3299/2021