

importe del recibo del alquiler, éste se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice nacional del sistema de **ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMO**. Así mismo, la cuota complementaria para gastos de administración y mantenimiento, también revisable anualmente con relación al coste real del servicio, correrán íntegramente a cargo del adjudicatario, y serán incluidos en el recibo mensual (en la parte correspondiente al coeficiente que corresponda a la vivienda). La cuota de administración y mantenimiento está compuesta por el servicio de mantenimiento del ascensor, el seguro del continente del edificio, la limpieza semanal de la escalera y zona comunitaria, así como una cantidad en concepto de gestión y pequeño mantenimiento.

- ADSA quedará facultada para aplicar los mecanismos para controlar y poder rescatar la vivienda en caso de incumplimiento de estas condiciones, imputando, si se da la situación, los posibles gastos de los costes ocasionados a la persona o personas adjudicatarias inicialmente.
- Todos los adjudicatarios están obligados a contratar los suministros de agua y electricidad con las correspondientes compañías suministradoras, siendo a su cargo los gastos de la contratación, así como consumos posteriores.
- La vivienda está equipada con calentador de ACS, encimera y horno, posteriormente, el adjudicatario se hará cargo de las reparaciones derivadas de su uso o de su reposición en caso necesario.
- El programa funcional de la vivienda no permite que convivan en la misma más de dos personas de forma habitual y permanente. La vivienda deberá mantenerse en perfecto estado de mantenimiento y limpieza, a tal efecto, anualmente los servicios que designe el Departamento de Gent Gran del Ayuntamiento de Sant Joan Despí realizarán una visita a la vivienda. El incumplimiento de estos requisitos podrá motivar la no-renovación del contrato de alquiler.

15. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

Las personas adjudicatarias estarán obligadas a la formalización del contrato de alquiler, dentro del plazo máximo de veinte días, a partir de la notificación de adjudicación.

En el caso de que cualquiera de las personas adjudicatarias no quisiera formalizar el contrato, ni efectuar los pagos previstos en los plazos indicados, se entenderá que renuncia a la adjudicación, traspasando sus derechos, por riguroso orden de salida del sorteo, a la primera persona adjudicataria en reserva y sucesivamente al siguiente, hasta formalizar los contratos.

De no reunir las condiciones establecidas y/o las de adjudicación quedará sin efecto la adjudicación de la vivienda.

El contrato de arrendamiento podrá modificar los titulares sólo en caso de fallecimiento de uno de los adjudicatarios, o separación legal.

16. PAGO DE LOS RECIBOS DE ALQUILER

Los recibos de alquiler, más los gastos de gestión y mantenimiento se abonarán mensualmente, mediante recibo domiciliado en la cuenta bancaria del adjudicatario.

17. SANCIONES

La falta de formalización del contrato de alquiler por parte de las personas adjudicatarias dará lugar a la pérdida de la fianza inicial depositada.

18. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

La adjudicación o el contrato de alquiler otorgado se resolverá a instancia de ADSA y la persona o personas adjudicatarias perderían todos sus derechos en los supuestos siguientes:

La falsificación de los datos recogidos en la documentación o incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas en las bases, dará lugar a la exclusión en la selección y/o sorteo, o a la anulación de la adjudicación, con la pérdida de lo adjudicado y de la fianza provisional.

19. INTERPRETACIÓN DE LAS BASES

La interpretación de las bases se llevará a cabo por el Consejo de Administración de ADSA, que igualmente resolverá las dudas que se presenten.

Sant Joan Despí, a 29 de mayo de 2018

del rebut del lloguer, aquest s'actualitzarà anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional del sistema d'ÍNDICE DE PREUS AL CONSUM. Així mateix, la quota complementària per a despeses d'administració i manteniment, també revisable anualment en relació amb el cost real del servei, correran íntegrament a càrrec de l'adjudicatari, i seran inclosos en el rebut mensual (en la part corresponent al coeficient que correspongui a l'habitatge). La quota d'administració i manteniment està composta pel servei de manteniment de l'ascensor, l'assegurança del continent de l'edifici, la neteja setmanal de l'escala i zona comunitària, així com una quantitat en concepte de gestió i petit manteniment.

- ADSA quedará facultada per aplicar els mecanismes per controlar i poder rescatar l'habitatge en cas d'incompliment d'aquestes condicions, imputant, si es dona la situació, les possibles despeses dels costos ocasionats a la persona o persones adjudicatàries inicialment.
- Tots els adjudicataris estan obligats a contractar els subministraments d'aigua i electricitat amb les corresponents companyies subministradores, van al seu càrrec les despeses de la contractació, així com consums posteriors.
- L'habitatge està equipat amb escalfador d'ACS, fogons i forn. Posteriorment, l'adjudicatari es farà càrrec de les reparacions derivades del seu ús o de la seva reposició en cas necessari.
- El programa funcional de l'habitatge no permet que hi visquin més de dues persones de forma habitual i permanent. L'habitatge haurà de mantenir-se en perfecte estat de manteniment i neteja. A aquest efecte, anualment els serveis que designi el Departament de Gent Gran de l'Ajuntament de Sant Joan Despí realitzaran una visita a l'habitatge. L'incompliment d'aquests requisits podrà motivar la no renovació del contracte de lloguer.

15. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER

Les persones adjudicatàries estaran obligades a la formalització del contracte de lloguer, dins del termini màxim de vint dies, a partir de la notificació d'adjudicació.

En el cas que qualsevol de les persones adjudicatàries no volgués formalitzar el contracte, ni efectuar els pagaments previstos en els terminis indicats, s'entendrà que renuncia a l'adjudicació, traspasant els seus drets, per rigorós ordre de sortida del sorteig, a la primera persona adjudicatària en reserva i successivament al següent, fins a formalitzar els contractes.

Si no es reuneixen les condicions establertes i/o les d'adjudicació, quedarà sense efecte l'adjudicació de l'habitatge.

El contracte d'arrendament podrà modificar els titulars només en cas de defunció d'un dels adjudicataris, o separació legal.

16. PAGAMENT DELS REBUTS DE LLOGUER

Els rebuts de lloguer, més les despeses de gestió i manteniment s'abonaran mensualment, mitjançant rebut domiciliat en el compte bancari de l'adjudicatari.

17. SANCIONS

La falta de formalització del contracte de lloguer per part de les persones adjudicatàries donarà lloc a la pèrdua de la fiança inicial dipositada.

18. RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

L'adjudicació o el contracte de lloguer atorgat es resoldrà a instàncies d'ADSA i la persona o persones adjudicatàries perdrien tots els seus drets en els supòsits següents:

La falsificació de les dades recollides en la documentació o incompliment d'alguna de les condicions establertes a les bases donarà lloc a l'exclusió en la selecció i/o sorteig, o a l'anul·lació de l'adjudicació, amb la pèrdua de l'adjudicat i de la fiança provisional.

19. INTERPRETACIÓ DE LES BASES

La interpretació de les bases es durà a terme pel Consell d'Administració d'ADSA, que igualment resoldrà els dubtes que es presentin.

Sant Joan Despí, 29 de maig de 2018

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER GRUPO GENT GRAN

BASES PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES EN LLOGUER GRUP GENT GRAN



1. OBJETO

La adjudicación de 1 vivienda, Bajos 1 Esc. B, en la Rambla Josep Maria Jujol, 1-3 de Sant Joan Despí.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA Y RÉGIMEN CONTRACTUAL

La superficie útil de la vivienda es de 40,05 m².

Lleva vinculada una plaza de parking y un trastero.

La vivienda es de alquiler y dispone de salón cocina, un dormitorio, un baño y lavadero. La cocina está equipada con mobiliario adecuado: cocina y horno eléctrico y campana extractor. También se incorporó dos radiadores de calefacción eléctricos.

La vivienda será alquilada de acuerdo con lo que dispone la Ley 29/94 de 24 de noviembre de alquileres urbanos. El contrato de alquiler tendrá un plazo de cinco años prorrogable por anualidades sucesivas.

3. PRECIO

El precio del alquiler será el que resulte en el momento de la adjudicación del año, tomando como base el módulo del precio aplicable por la Generalitat de Catalunya para el área geográfica correspondiente al municipio de Sant Joan Despí, incluyendo plaza de parking, trastero y gastos de comunidad, siendo este: 439,30 €.

4. PETICIONES

Las peticiones se realizarán mediante el modelo anexo 1, debidamente formalizado, con la manifestación de reunir todos los requisitos, que se deberán justificar documentalmente, en caso de adjudicación.

En la solicitud se detallarán las personas (máximo 2) que vayan a residir en la vivienda, los integrantes de la cual no podrán figurar en más de una petición. Dichas personas serán las que formalizarán el contrato de alquiler.

1. OBJECTE

L'adjudicació d'1 habitatge, baixos 1 esc. B, a la rambla Josep Maria Jujol, 1-3 de Sant Joan Despí.

2. CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE I RÈGIM CONTRACTUAL

La superfície útil de l'habitatge és de 40,05 m².

Porta vinculada una plaça de pàrquing i un traster.

L'habitatge és de lloguer i disposa de saló cuina, un dormitori, un bany i safareig. La cuina està equipada amb mobiliari adequat: cuina i forn elèctric i campana extractor. També s'hi va incorporar dos radiadors de calefacció elèctrics.

L'habitatge serà llogat d'acord amb el que disposa la Llei 29/94 de 24 de novembre de lloguers urbans. El contracte de lloguer tindrà un termini de cinc anys prorrogable per anualitats successives.

3. PREU

El preu del lloguer serà el que resulti en el moment de l'adjudicació de l'any, prenent com a base el mòdul del preu aplicable per la Generalitat de Catalunya per a l'àrea geogràfica corresponent al municipi de Sant Joan Despí, incloent plaça de pàrquing, traster i despeses de comunitat, que és 439,30 €.

4. PETICIONS

Les peticions es realitzaran mitjançant el model annex 1, degudament formalitzat, amb la manifestació de reunir tots els requisits, que s'hauran de justificar documentalment, en cas d'adjudicació.

En la sol·licitud es detallaran les persones (màxim 2) que residiran a l'habitatge, els integrants de la qual no podran figurar en més d'una petició. Aquestes persones seran les que formalitzaran el contracte de lloguer.

5. REQUISITOS INDISPENSABLES PARA ACCEDER A LAS VIVIENDAS

La vivienda se adjudicara por sorteo entre todas las peticiones que reúnan los requisitos que se especifican a continuación:

5.1 Edad

Tener más de 65 años, ser jubilado/a y pensionista. Tener plena capacidad legal para contratar.

La composición familiar de una o dos personas, en todos los casos - matrimonio, pareja de hecho, hermanos/as, amigos/as – una de ellas ha de tener más de 65 años y la otra más de 60 años.

5.2 Residencia en Sant Joan Despí

Residencia actual, acreditada mediante certificado de empadronamiento en Sant Joan Despí, con antigüedad mínima, continua o discontinua de tres años. En caso de dos personas será suficiente que lo cumpla el solicitante.

5.3 Propiedad

Ninguno de los miembros que figuren en la solicitud puede ser propietario o usufructuario de cualquier vivienda. En caso de serlo de una vivienda no accesible en Sant Joan Despí, antes de la formalización del contrato, deberá ceder dicha vivienda a la bolsa d’habitatge de la OLH de Sant Joan Despí, por un período de tiempo igual al de el contrato de la vivienda adjudicada y sus prórrogas, en caso de que se produzcan.

5.4 Accesibilidad

Se define este criterio cómo facilidad para acceder al domicilio de residencia habitual. Quedaran excluidas de esta convocatoria las personas cuya residencia habitual, propiedad o alquilada, sea de planta baja o situada en un edificio con ascensor, salvo acreditación mediante certificado de los Servicios Técnicos de que la vivienda no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad o accesibilidad.

5.5 Autonomía

Todas las personas que figuren en la solicitud deberán tener unas condiciones personales que garanticen poder llevar una vida autónoma. El grado de autonomía funcional suficiente se delimitará de acuerdo con lo que establece la “Sol llicitud de Programes i Serveis Socials d’Atenció a la Gent Gran” y será rellenado por un diplomado/a en trabajo social colegiado/a. En el momento de formular la petición se concertará entrevista.

5.6 Ingresos anuales

Nivel de ingresos máximos de 4,5 veces l’IPREM euros. Al efecto de consideración de sus cuantías harán referencia a los ingresos ponderados de todos los solicitantes del año 2017.

	1 MIEMBRO	2 MIEMBROS
4,5 veces IPREM	44.730,84 €	46.114,27 €

El pago de la renta anual más los gastos asumilados no podrán ser superiores al 30 % de los ingresos anuales de todos los solicitantes (17.572 €). Se podrá aceptar que dicho importe llegue al 40% (13.179), si se constituye un seguro anual como garantía del riesgo del impago de las rentas de alquiler, siendo a cargo del arrendatario el importe de dicho seguro.

No se aceptará ningún cambio de titularidad (agregar o cambiar nombres) una vez presentada la petición

5.7 Residencia habitual

Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente.

5.8 Registro de solicitantes de Cataluña

Estar inscritos en el Registro de Solicitantes de Sant Joan Despí.

6. TRIBUTOS
Deberá estar al día en el pago de los tributos y/o cualquier otra deuda municipal del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

7. DOCUMENTACIÓ

Documentación que se ha de presentar

A) Junto a la solicitud Para todos

- Fotocopia del DNI o permiso de residencia del solicitante y de la persona con la que convivirá en la vivienda solicitada

- En caso de realizar la Declaración del Impuesto de la Renta de las Personas

5. REQUISITS INDISPENSABLES PER ACCEDIR ALS HABITATGES

L’habitatge s’adjudicarà per sorteig entre totes les peticions que reuneixin els requisits que s’especifiquen a continuació:

5.1 Edat

Tenir més de 65 anys, ser jubilat/a i pensionista. Tenir plena capacitat legal per contractar.

La composició familiar d’una o dues persones, en tots els casos -matrimoni, parella de fet, germans/as, amics/gues– una d’ells ha de tenir més de 65 anys i l’altra més de 60 anys.

5.2 Residència a Sant Joan Despí

Residència actual, acreditada mitjançant certificat d’empadronament a Sant Joan Despí, amb antiguitat mínima, contínua o discontinua de tres anys. En cas de dues persones serà suficient que ho compleixi la sol·licitant.

5.3 Propietat

Cap dels membres que figuren en la sol·licitud pot ser propietari o usufructuari de qualsevol habitatge. En cas de ser-ho d’un habitatge no accessible a Sant Joan Despí, abans de la formalització del contracte, haurà de cedir aquest habitatge a la borsa d’habitatge de la OLH de Sant Joan Despí, per un període de temps igual al del contracte de l’habitatge adjudicat i les seves pròrrogues, en cas que es produeixin.

5.4 Accessibilitat

Es defineix aquest criteri com facilitat per accedir al domicili de residència habitual. Quedaran excloses d’aquesta convocatòria les persones la residència habitual de les quals, propietat o llogada, sigui de planta baixa o situada en un edifici amb ascensor, excepte acreditació mitjançant certificat dels Serveis Tècnics que l’habitatge no reuneix les condicions mínimes d’habitabilitat o accesibilitat.

5.5 Autonomia

Totes les persones que figuren en la sol·licitud hauran de tenir unes condicions personals que garanteixin poder portar una vida autònoma. El grau d’autonomia funcional suficient es delimitarà d’acord amb el que estableix la “Sol·licitud de Programes Serveis Socials d’Atenció a la Gent Gran” i serà emplenat per un diplomat/a en treball social col·legiat/a. En el moment de formular la petició es concertarà entrevista.

5.6 Ingressos anuals

Nivell d’ingressos màxims de 4,5 vegades l*IPREM euros. A aquest efecte de consideració de les seves quanties faran referència als ingressos ponderats de tots els sol·licitants de l’any 2017.

	1 MEMBRE	2 MEMBRES
4,5 vegades IPREM	44.730,84 €	46.114,27 €

El pagament de la renda anual més les despeses assimilades no podran ser superiors al 30% dels ingressos anuals de tots els sol·licitants (17.572 €). Es podrà acceptar que aquest import arribi al 40% (13.179), si es constitueix una assegurança anual com a garantia del risc de l’impagament de les rendes de lloguer, i anirà a càrrec de l’arrendatari l’import de dita assegurança.

No s’acceptarà cap canvi de titularitat afegir o canviar noms) una vegada presentada la petició.

5.7 Residència habitual

Destinar l’habitatge a residència habitual i permanent.

5.8 Registre de sol·licitants de Catalunya

Estar inscrits en el registre de sol·licitants de Sant Joan Despí.

6. TRIBUTS
Haurà d’estar al dia en el pagament dels tributs i/o qualsevol altre deute municipal de l’Ajuntament de Sant Joan Despí.

7. DOCUMENTACIÓ

Documentació que s’ha de presentar

A) Amb la sol·licitud Per a tots

- Fotocòpia del DNI o permís de residència del sol·licitant i de la persona amb la qual conviurà en l’habitatge sol·licitat.

- En cas de realitzar la declaració de l’impost de la renda de les persones fisi-

cas serà precisó presentar la correspondiente al año 2017 de todos los miembros que figuren en la solicitud, donde aparezca el sello de presentación de la Delegación de Hacienda o bien de la entidad bancaria correspondiente.

- En caso de no haber realizado la Declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas el año 2017, se presentará el certificado acreditativo de la/s pensión/es, y en caso de no recibir ninguna pensión, el certificado negativo de pensión. Se solicitarán en el I.N.S.S. Av. Maresme, 21, Cornellà de Llobregat.

- Certificado municipal de empadronamiento y de convivencia y certificado negativo de bienes inmuebles emitido por la Gerencia Territorial del Catastro (o autorización a favor de ADSA).

En caso de vivienda en propiedad

- Fotocopia de la escritura de compraventa, en caso de la vivienda en propiedad no accesible.

B) En caso de adjudicación

- Formulario de valoración de autonomía funcional rellenado por un/a diplomado/a en trabajo social colegiado/a.

10. INFORMACIÓ PÚBLICA

Se hará publicidad de estas bases en el Boletín Municipal, en el Ayuntamiento de Sant Joan Despí (Àrea de atenció a las personas) y en la página web del Ayuntamiento. Las bases estarán a disposición de las personas interesadas en las oficinas de ADSA en horario de atención al público.

11. PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PETICIONES

Las peticiones se podrán presentar desde el día 11 de junio al 13 de julio de 2018, en la Oficina Local d’Habitatge, Av. Barcelona, 83 – 85, en horario de atención al público.

12. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación se hará mediante sorteo público entre todas las solicitudes que cumplan los requisitos establecidos, previa convocatoria.

A. Las listas estarán ordenadas alfabéticamente por el primer apellido, del número 1 hasta el final.

B. Se extraerán todas las bolas, que determinará el orden de preferencia para escoger vivienda, el resto de la lista quedará cómo lista de espera para futuras adjudicaciones.

13. ADJUDICACIÓN

La adjudicación definitiva la hará el Consejo de Administración de ADSA, y no será impugnable excepto por razones de falsedad de los requisitos exigidos para participar en la adjudicación, debidamente acreditadas.

Los resultados de la adjudicación se harán públicos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en las oficinas de ADSA y en la página Web.

14. CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN

Antes de proceder a la adjudicación de las viviendas se revisará la documentación aportada por las personas solicitantes. En el caso de que no se cumplan los requisitos exigidos para el acceso, la petición se considerará no admitida, pasando el turno a la petición siguiente de la lista del sorteo. Se deberán respetar las siguientes condiciones:

1. Aquellas personas solicitantes que accedan a las viviendas las deberán destinar a domicilio habitual y permanente, que ocupará la persona o personas adjudicatarias en el plazo máximo de tres meses desde la firma del contrato de alquiler. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la rescisión del contrato, siendo todos los gastos a cargo de la persona adjudicataria.

2. El contrato de arrendamiento será por cinco años revisable y prorrogable, siempre que se mantengan las condiciones de autonomía personal descritas en el punto 5.5 de estas bases. En caso de no mantenerse las condiciones de autonomía se valorarán otros recursos más adecuadas a su situación y se rescindirá el contrato.

3. El adjudicatario está obligado a pagar, mediante domiciliación bancaria, el

ques, caldrà presentar la corresponent a l’any 2017 de tots els membres que figurin en la sol·licitud, on aparegui el segell de presentació de la Delegació d’Hisenda o bé de l’entitat bancària corresponent.

- En cas de no haver realitzat la declaració de l’impost de la renda de les persones físiques l’any 2017, es presentarà el certificat acreditatiu de la pensió o pensions, i en cas de no rebre cap pensió, el certificat negatiu de pensió. Se sol·licitaran en l’I.N.S.S. av. Maresme, 21, Cornellà de Llobregat.

- Certificat municipal d’empadronament i de convivència i certificat negatiu de béns immobles emès per la Gerència Territorial del Cadastre (o autorització a favor d’ADSA).

En cas d’habitatge en propietat

- Fotocòpia de l’escritura de compravenda, en cas de l’habitatge en propietat no accessible.

B) En cas d’adjudicació

- Formulari de valoració d’autonomia funcional emplenat per un/a diplomat/a en treball social col·legiat/a.

10. INFORMACIÓ PÚBLICA

Es farà publicitat d’aquestes bases en el Butlletí Municipal, a l’Ajuntament de Sant Joan Despí (Àrea de Serveis a les Persones) i a la pàgina web de l’Ajuntament. Les bases estaran a la disposició de les persones interessades en les oficines d’ADSA en horari d’atenció al públic.

11. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE PETICIONS

Les peticions es podran presentar des del dia 11 de juny al 13 de juliol de 2018, en l’Oficina Local d’Habitatge, av. Barcelona, 83 – 85, en horari d’atenció al públic.

12. PROCEDIMENT D’ADJUDICACIÓ

L’adjudicació es farà mitjançant sortei public entre totes les sol·licituds que compleixin els requisits establerts, amb convocatòria prèvia.

A. Les llistes estaran ordenades alfabèticament pel primer cognom, del número 1 fins al final.

B. S’extrauran totes les boles, que determinarà l’ordre de preferència per escollir habitatge. La resta de la llista quedarà com llista d’espera per a futures adjudicacions.

13. ADJUDICACIÓ

L’adjudicació definitiva la farà el Consell d’Administració de ADSA, i no serà impugnable excepte per raons de falsedat dels requisits exigits per participar en l’adjudicació, degudament acreditades.

Els resultats de l’adjudicació es faran públics en el tauler d’anuncis de l’Ajunta- ment de Sant Joan Despí, en les oficines d’ADSA i a la pàgina web.

14. CONDICIONS D’ADJUDICACIÓ

Abans de procedir a l’adjudicació dels habitatges es revisarà la documentació aportada per les persones sol·licitants. En el cas que no es compleixin els requisits exigits per a l’accés, la petició es considerarà no admesa, i passarà el torn a la petició següent de la llista del sortei. S’hauran de respectar les següents condicions:

1. Aquelles persones sol·licitants que accedeixin als habitatges les hauran de destinar a domicili habitual i permanent, que ocuparà la persona o persones adjudicatàries en el termini màxim de tres mesos des de la signatura del contracte de lloguer. L’incompliment d’aquesta condició donarà lloc a la rescissió del contracte, i totes les despeses aniran a càrrec de la persona adjudicatària.

2. El contracte d’arrendament serà per cinc anys revisable i prorrogable, sempre que es mantinguin les condicions d’autonomia personal descrites en el punt 5.5 d’aquestes bases. En cas de no mantenir-se les condicions d’autonomia, es valoraran altres recursos més adequats a la seva situació i es rescindirà el contracte.

3. L’adjudicatari està obligat a pagar, mitjançant domiciliació bancària, l’import