

BASES PER L'ADJUDICACIÓ D'1 HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIMEN DE PREU CONCERTAT DE LLOGUER I DE TRES HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM GENERAL DE LLOGUER A LA CIUTAT DE BARCELONA

PROMOCIÓ RAMÓN TURRÓ, 272-278

Carrer Ramón Turró, 272-278

Barcelona

1. Normativa d'aplicació.

La normativa i regles d'aplicació al procés d'adjudicació són el Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona, publicat al DOGC número 6673 de 28 de juliol de 2014, i aquestes bases específiques.

Altres normes que són d'aplicació:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- 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.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes als contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

2. Dades generals de la promoció.

Es comunica l'inici de la comercialització d' 1 habitatge de protecció oficial en règim de preu concertat de lloguer i 3 habitatges de protecció oficial de lloguer en règim general situats al municipi de Barcelona, al Carrer Ramón Turró, 272-278, en compliment de l'article 101 bis de la Llei 18/2007 del dret de l'habitatge

2.1 Propietari:

Enrique Pérez Aleza i Ascensión Diez Gil, C.B., domiciliat al Passatge d'Espiall, 4 oficina 2 08032 Barcelona.

2.2 Ubicació:

Carrer Ramón Turró, 272-278 Barcelona. Ref. Cadastral pis esc A 5A 3940249DF3834B0013ZR, esc B pis 2D 3940249DF3834B0023TA, esc B pis 4B 3940249DF3834B0029AJ i esc B pis 5B 3940249DF3834B0033SK

2.3 Característiques de la promoció:

Exp. 08-B-0010-20 del Pla per al dret a l'habitatge a Barcelona al carrer Ramon Turró, 272-278 (zona HPO A, zona PC A1), promoció de METROVACESA, SA amb CIF A87471264

2.4 Qualificació definitiva:

Atorgada en data 25 d'octubre de 2023 per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, modificada per resolució 19 d'abril de 2024 en sentit de modificació de titularitat a Enrique Pérez Aleza i Ascensión Diez Gil, C.B. amb CIF E60396140

2.5 Superfícies i preus:

Esc	Pis – Porta	Superfície construïda	Núm. dorm	Règim	Renda mensual (a)	Despeses comunitàries (b)	IBI (c)	Altres serveis individualitzables (d)
A	5A	44,61 m ²	1	Preu concertat	396,58 €	47,72 €	39,33 €	12,49 €
B	2D	66,85 m ²	3	Règim general	598,31 €	72,51 €	63,80 €	14,40 €
B	4B	44,50 m ²	1	Règim general	398,28 €	53,15 €	39,83 €	12,49 €
B	5B	44,50 m ²	1	Règim general	398,28 €	53,15 €	39,83 €	12,49 €

L'import mensual és el resultat de l'aplicació de:

- El preu del mòdul de renda d'habitatge segons la qualificació.
- La quota mensual, segons el coeficient de participació, de despeses comunitàries establerta per la comunitat de propietaris a la data d'avui.
- El preu mensual de l'Impost sobre Béns Immobles d'aquesta anualitat.
- Despeses de serveis individuals com l'assegurança de la llar.

En aquest sentit, és precís tenir en compte allò indicat a la Llei 18/2007, del dret de l'habitatge i la Llei 11/2020, de 18 de setembre, en el sentit de que les parts poden pactar l'assumpció per part de l'arrendatari de despeses generals i de serveis individuals fent-se constar de forma desglossada l'import de la renda i l'import de les altres quantitats assumides per l'arrendatari, com s'ha fet al quadre anterior.

3 Requisits per accedir als habitatges

Per poder accedir a un dels habitatges d'aquesta promoció caldrà que els sol·licitants reuneixin els següents requisits (en endavant, els "Requisits d'Accés"):

- Estar inscrit definitivament en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona, en règim de lloguer, amb data anterior a l'inici del procediment.**
- Acreditar, mitjançant el padró municipal, la residència i l'empadronament continuat a Barcelona durant els 2 anys immediatament anteriors a l'inici del procediment, de la persona que figuri com a sol·licitant principal a la sol·licitud d'inscripció**
- Acceptació de què la vivenda no està adaptada per a persones amb mobilitat reduïda.**
- Número màxim de persones de la unitat de convivència de:**
 - Habitatges d'un dormitori: 2 persones**
 - Habitatges de 3 dormitoris: 5 membres (parella i fills o persones amb fills a càrrec sense que constin altres familiars)**
- Els ingressos anuals de la unitat convivència, corresponents al darrer període de presentació de l'IRPF vençut, s'han de trobar entre:**

Els ingressos mínims anuals són:

Habitatges d'1 dormitori (règim general i preu concertat)	23.000€
Habitatge de 3 dormitoris (règim general)	35.000€

Els ingressos màxims anuals són:

Tipus de protecció oficial	Límit ingressos	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres
Règim general	5 vegades IRSC	57.367,67	59.141,92	61.685,66	63.741,85
Preu concertat	6,5 vegades IRSC	74.577,97	76.884,50	80.191,36	82.864,41

Per determinar la quantia dels ingressos familiars es pren com a referència la base imposable general i de l'estalvi, corresponent a la declaració de la renda de tots els membres de la unitat familiar o de convivència relatives a l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut, en el moment de la presentació del visat.

En el supòsit que algun membre de la unitat familiar o de convivència estigui afectat per alguna discapacitat, en les condicions que estableix la normativa de l'impost de la renda de les persones físiques s'aplicarà el tram següent de la composició familiar.

En cas de resultar persona adjudicatària, caldrà acreditar uns ingressos de la unitat de convivència mínims actuals, on el pagament de les rendes de lloguer més les despeses comunitàries, no siguin superiors al 25% d'aquests.

6. No ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre cap habitatge, llevat de les excepcions recollides en l'article 5.3 del Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona, i en cap cas, quan es tracti d'un habitatge qualificat de protecció oficial.

En el cas de resultar persones adjudicatàries, aquelles unitats de convivència que siguin propietàries d'un habitatge que es trobin en alguna de les situacions d'excepció indicades en el paràgraf anterior, hauran de posar-lo a disposició de la Borsa de Lloguer Social de Barcelona, sempre i quan aquest habitatge en propietat reuneixi o pugui reunir les condicions d'habitabilitat, d'acord amb l'informe tècnic que es realitzarà d'ofici.

Per a calcular els ingressos dels sol·licitants s'ha de tenir en compte l'article 6 del Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona.

7. La verificació del compliment dels Requisits d'Accés es farà mitjançant l'estudi de viabilitat amb la documentació aportada al e-mail epalezaCB@gmail.com on els interessants hauran d'aportar la següent documentació:

- Amb caràcter general: resolució ferma d'inscripció definitiva en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona i certificat d'empadronament a Barcelona.
- Si s'és treballador per compte d'altre:
 - DNI (per les dos cares) / Targeta de residència.
 - Declaració de Renda Persones Físiques, la darrera disponible.
 - Les tres darreres nòmines i contracte de treball.
 - Informe vida laboral.
- Si s'és treballador per compte pròpia (autònom):
 - DNI (per les dos cares) / Targeta de residència (si n'hi ha: escriptura de constitució/poders i CIF de l'empresa).
 - Declaració de Renda Persones Físiques i impost de societats (si n'hi ha), les darreres disponibles.
 - Tres últims justificants de pagament d'autònoms.
 - Dos últims trimestres d'IVA (Mod. 303 o 390) i a un document PDF explicació del seu negoci i/o activitat, i tot allò que consideri important.
 - Informe de vida laboral.
- Si s'és pensionista:
 - DNI (per les dos cares) / Targeta de residència.
 - Declaració de Renda Persones Físiques, la darrera disponible.
 - Certificat de pensió / Documentació que justifiqui els seus ingressos.

Morositat: el sol·licitant permet accedir a la base de dades ASNEF (Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito). No s'acceptaran aquelles sol·licituds amb usuaris previs de morositat.

4 Sistema d'adjudicació:

El procediment s'iniciarà l'endemà de la darrera publicació d'aquestes bases a la pàgina web del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial de Catalunya i a la pàgina web del Registre d'Habitatges amb protecció oficial de Barcelona.

El Consorci de l'Habitatge de Barcelona facilitarà a Enrique Pérez Aleza i Ascensión Diez Gil, C.B. el llistat de persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb protecció oficial de Barcelona per ordre d'antiguitat d'inscripció i amb data anterior a l'inici del procediment, que acompleixen els Requisits d'Accés indicats a l'apartat anterior.

El Consorci de l'Habitatge de Barcelona (CHB) anirà comunicant de forma fefaent la present comercialització a les persones incloses en el mencionat llistat per ordre d'antiguitat d'inscripció al Registre, fins esgotar la disponibilitat dels habitatges.

Els interessats en resultar adjudicatari del lloguer d'un dels habitatges, hauran d'enviar un e-mail a epalezaCB@gmail.com manifestant el seu interès en ser llogaters i adjuntar en el mateix la documentació completa que acrediti el compliment dels Requisits d'Accés. El termini màxim del que disposaran els interessats per a dur a terme les anteriors accions serà de 10 dies hàbils des de què hagin rebut la comunicació de informativa adreçada pel CHB sobre la comercialització.

La documentació completa que acrediti el compliment dels requisits enviada al correu electrònic indicat, serà revisada a fi de comprovar que es compleixin els Requisits d'Accés. Els interessats que compleixin els requisits d'accés s'ordenaran segons la major antiguitat de la inscripció al Registre de Sol·licitants, per confeccionar la llista de candidats.

Una vegada hagi confeccionat, seguint el procediment anterior, la llista de candidats que hagin passat la verificació del compliment dels Requisits d'Accés, Enrique Pérez Aleza i Ascensión Diez Gil, C.B, els convocarà per tal que escullin el seu habitatge; selecció que es farà també seguint l'ordre d'antiguitat d'inscripció al Registre. En cas que el sol·licitant no es presenti a la cita, perdran el dret a mantenir l'ordre a la llista d'adjudicació, i se'ls exclourà del present procediment d'adjudicació; i, en ambdós casos, es continuarà amb el següent sol·licitant que consti inscrit al ressenyat llistat. En aquest cas, el promotor remetrà al sol·licitant un correu electrònic on quedi constància de la pèrdua d'ordre de la llista de sol·licitants, o de l'exclusió del sol·licitant del procediment d'adjudicació.

Les persones seleccionades, un cop escollit el seu habitatge, disposaran d'un termini de 48 hores per realitzar la reserva amb l'entrega de l'import equivalent a dues mensualitats de la renda de l'habitatge corresponent.

Si algun dels interessats seleccionats no realitza la reserva per causa imputable al seleccionat o desisteix del procés per qualsevol motiu, perdrà el dret a mantenir l'ordre de la llista d'adjudicació i se'ls exclourà del present procediment d'adjudicació. En aquest cas, el promotor remetrà al sol·licitant un correu electrònic on quedi constància de la pèrdua d'ordre de la llista de sol·licitants o de l'exclusió del procediment d'adjudicació.

Enrique Pérez Aleza i Ascensión Diez Gil, C.B. anirà citant a la resta de candidats en funció de l'ordre d'antiguitat d'inscripció al Registre indicat fins que es completi la reserva i subscripció dels contractes de la totalitat dels habitatges.

Un cop acceptada la documentació i considerada correcte, seguint l'ordre de preferència marcat a les bases, l'arrendador anirà comunicant, amb un mínim de 5 dies d'antelació, als futurs arrendataris el lloc, dia i l'hora previstos per signar el contracte d'arrendament. Aquesta comunicació es podrà fer per e-mail o enviant un burofax. Si l'arrendatari no es presentés en el lloc indicat i a l'hora assenyalada, o no acabés signant el contracte, es considerarà que desisteix del seu dret a signar el mateix i l'arrendador continuarà el procés amb el següent candidat de la llista proposada pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona que compleixi els requisits.

Un cop signat el contracte, es presentarà el contracte d'arrendament a l'AHC per al seu visat.

5 Condicions de l'Adjudicació:

- a) La durada del contracte serà mínim de 1 any de compliment obligatori per l'arrendatari i 7 anys per l'arrendador, es podrà prorrogar d'acord amb la LAU i demés normativa d'aplicació.
- b) El rebut del lloguer estarà format per la renda i la resta de conceptes indicats a l'apartat 2.5. El pagament del rebut de lloguer serà mensual, dins dels 5 primers dies de cada mes, i estarà domiciliat en una entitat bancària.

A partir del primer any de vigència del contracte i de manera anual, s'aplicarà sobre la renda l'IPC o l'índex que correspongui als contractes de lloguer resultant del còmput nacional. Sobre la resta de conceptes s'aplicaran de manera anual els increments o decrements corresponents a cada exercici.

- c) En el moment de la signatura del contracte les dues mensualitats de la renda ja dipositades en el moment de la reserva passaran a configurar-se una com a fiança legal obligatòria i l'altre en concepte de garantia addicional, que responen de l'impagament de les rendes i conceptes assimilats, de qualsevol desperfecte a l'habitatge o les seves instal·lacions i al rescabament de costes judicials a les que pogués ser condemnat. En funció de la documentació aportada es podrà demanar altres garanties addicionals (fiançament solidari) que doni satisfacció al propietari a fi de prevenir qualsevol risc d'impagament. Aquestes garanties s'estableixen sense perjudici de què en cas de ser les despeses per desperfectes o possibles impagaments, a l'hora de deixar l'habitatge arrendat, superiors a les quantitats indicades con a garantia, els arrendataris hauran de pagar el total d'importos pendents de pagament en el moment de donar per finalitzat el contracte.
- d) La fiança legal obligatòria i l'aval o garantia addicional, en el seu cas, es mantindran vigents, sense cap excepció per cap concepte, fins a l'extinció del contracte.
- e) La contractació i manteniment dels subministres d'aigua i electricitat i qualsevol altre subministrament susceptible d'individualització, aniran a càrrec de l'arrendatari. Els electrodomèstics de l'habitatge (plaque cocció, forn, escalfador d'aigua, radiadors...) són nous, a estrenar pels llogaters, qualsevol reparació o substitució dels mateixos, fora de la garantia, serà per compte dels llogaters.
- f) En cas de ser dos arrendataris, s'estableix que els dos respondran de manera SOLIDARIA en el compliment de les obligacions del present contracte, fins a la fi del contracte i l'efectiva entrega de claus i possessió l'arrendador.

6 Obligacions que assumeix l'adjudicatari:

- a) Demostrar i facilitar la comprovació del compliment dels Requisits d'Accés i presentar tota la documentació necessària per al contracte així com pel seu visat, abonant anticipadament.
- b) Comunicar al promotor 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.
- c) Complir les obligacions contractuals, les normes de convivència i respectar les normes que estableixi la Comunitat de Propietaris.
- d) Destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i en cap cas destinar-lo a segona residència o a un altre ús. L'arrendatari haurà d'ocupar l'habitatge en el termini màxim de tres mesos des de la formalització del contracte, sense perjudici de què mentre no l'ocupi en tot cas haurà d'abonar els rebuts mensuals que es girin.
- e) L'arrendatari, així com cadascuna de les persones que conviuran a l'habitatge autoritzaran a Enrique Pérez Aleza i Ascensión Diez Gil, C.B. a la comprovació de les dades necessàries per l'adjudicació de l'habitatge davant els organismes públics.
- f) L'incompliment de les obligacions suposarà la pèrdua automàtica de l'adjudicació o la resolució del contracte.

7 **Observacions:**

No seran admeses les sol·licituds que no compleixin els requisits indicats.

La manca de presentació de la documentació acreditativa dels Requisits d'Accés i/o la declaració d'informació no ajustada a la realitat, comportarà l'exclusió immediata del procés o la resolució posterior del contracte.

Barcelona, 9 de juliol de 2024