

BASES PER A L'ADJUDICACIÓ DE 3 HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER EN RÈGIM GENERAL UBICATS AL CARRER VALLIRANA, N° 25-27 DE BARCELONA

1.- Normativa 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 (DOGC núm. 5419, de 13/07/2009, p. 55879).
- Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025.
- Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Barcelona, publicat al DOGC número 6673 de 28 de juliol el 2014.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per a estimular la promoció d'habitatges amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

2. Dades generals de la promoció

2.1.- Identificació de la promoció i de l'entitat propietària

La promoció està formada per la construcció d'un edifici de 9 habitatges i una planta soterrani destinada a trasters. Dels 9 habitatges que formen part de l'edifici construït, 3 es destinen a habitatge amb protecció oficial en règim general de lloguer, segons la resolució de la Qualificació Definitiva emesa per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en data 30/01/2026 i amb núm. d'expedient 08-B-0019-23; essent aquests 3 habitatges als quals fa referència el present anunci. Així mateix existeixen 3 trasters vinculats a aquests habitatges.

L'entitat propietària dels tres habitatges de HPO és la societat REALTOR GESTIÓN, S.L., amb domicili al C/ Ticià, n° 32-36 de Barcelona i CIF B-64514987. Consta inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, volum 39534, foli 80, full B349414.

2.2.- Relació d'habitatges, règim de protecció, superfície, renda i altres quantitats assimilades a la renda

La relació d'habitatges, amb la seva superfície, annex vinculat i import del rebut mensual, es relaciona a la taula recollida a l'**Annex**.

El rebut mensual és el resultat de l'aplicació de:

- La renda de lloguer mensual, que en cap cas sobrepassa el preu del mòdul de renda d'habitatge segons la qualificació definitiva emesa per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en data 30/01/2026.
- L'habitatge forma part d'un edifici amb divisió horitzontal. L'arrendatari assumirà la part de les despeses generals de l'edifici, que s'estableixen per al correcte manteniment i funcionament de l'edifici, segons el coeficient assignat a la seva entitat, i que inclouen també l'import del manteniment preventiu del sistema d'aire condicionat per aerotèrmia del que disposen tots els habitatges. El total import que correspongui la Propietat li repercutirà juntament amb el rebut de lloguer com a provisió de fons mensual subjecte a liquidació. L'import inicial de la provisió de fons s'estima al voltant de 85 €/mes per a l'entitat Baixos 1^a + traster n° 1, per import de 95€/mes per a l'entitat Baixos 2^a+ traster n° 2 i de 90€/mes per a l'entitat Baixos 3^a +traster n° 3.
- Finalment, en el supòsit d'existir o crear-se una taxa de residus individualitzada que gravi l'habitatge, aquesta serà a càrrec de l'ARRENDATARI.
- A la signatura del contracte s'haurà d'abonar la primera mensualitat de lloguer i de depositar una fiança equivalent a una mensualitat de renda de l'habitatge i de cadascun dels espais vinculats en concepte de fiança legal a depositar a l'INCASOL. Així com una garantia addicional equivalent a dos mensualitats de la renda conforme al article 36.5 LAU.
- Els contractes de lloguer es regiran per la LAU i per la normativa d'habitatges de protecció oficial, i es signaran per una durada mínima de set anys.
- Els habitatges s'hauran de destinar a residència habitual i permanent de la unitat de convivència adjudicatària.
- Els rebuts dels subministraments dels serveis de l'habitatge seran a càrrec de la persona arrendatària. La propietària cedirà a favor de la persona arrendatària els subministraments d'aigua i llum de l'habitatge, sens perjudici de la modificació de potència a càrrec de la persona arrendatària.

2.3.- Àmbit geogràfic del qual s'admeten sol·licituds

Únicament a persones sol·licitants d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, que estiguin inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial de Barcelona, el dia de la publicació de l'anunci amb les bases i que compleixin els requisits establerts a l'apartat 3.

3. Requisits específics dels participants

Podran prendre part en aquest procediment les unitats de convivència que, previ compliment de totes les condicions i requisits exigits per ser demandants d'aquest tipus d'habitatges amb Protecció Oficial, compleixin amb els següents requisits:

a) Requisits generals

- Unitats de convivència inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Barcelona, el dia de la publicació de l'anunci de les bases del procediment.
- Que a la data de publicació de les presents bases el sol·licitant principal estigui empadronat a qualsevol dels barris del districte de Sarrià -Sant Gervasi de Barcelona (és a dir: Vallvidrera,

el Tibidabo i les Planes; Sarrià; les Tres Torres; Sant Gervasi-Bonanova; Sant Gervasi-Galvany i el Putget i el Farró).

- Acreditar, mitjançant el padró municipal, la residència i l'empadronament continuat a Barcelona durant l'any immediatament a la data de publicació de l'anunci de les bases de la persona que figuri com a sol·licitant principal a la sol·licitud d'inscripció.
- Ser de nacionalitat espanyola, o que tenint qualsevol altra nacionalitat ostenti el permís de residència vigent.
- Els membres de la unitat de convivència han d'acreditar la necessitat d'habitatge que recull el Reglament de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial.
- Els membres de la unitat de convivència que opten a un d'aquests habitatges no poden ser titulars de ple domini o de dret real d'ús i gaudi sobre algun 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.

- Majoria d'edat dels sol·licitants

Cal tenir present que, per a la determinació dels requisits generals, caldrà presentar els següents documents abans de l'adjudicació definitiva del habitatge:

- Certificat d'empadronament del sol·licitant principal.
- Fotocòpia dels documents d'identitat (vigents) de tots els integrants majors d'edat que configuren la unitat de convivència.
- Fotocòpia del Llibre de família complet, certificat de convivència o registre municipal de parelles de fet, si s'escau.
- Certificat negatiu de titularitat cadastral de tots els integrants que configuren la unitat de convivència, majors de 18 anys.

b) Relació habitatge – unitat de convivència

Per tal de distribuir equitativament els habitatges a les persones o unitats de convivència en funció del número de membres i del número de dormitoris de cada habitatge, s'estableix la següent relació:

- Habitatges d'un dormitori: unitats de convivència de 2 membres que siguin parella.
- Habitatges de dos dormitoris: unitats de convivència de 3 membres formades per una parella amb descendent o ascendent.

c) Trams de renda

Considerant que els habitatges protegits objecte d'aquestes Bases ho són en règim general, els ingressos mínims corresponents a l'exercici 2024 dels sol·licitants i de les persones que conviuran a l'habitatge no podran ser inferiors a 22.762,00€ anuals.

En tot cas la persona adjudicatària haurà d'acreditar uns ingressos de la unitat de convivència mínims on el pagament del total rebut de lloguer no sigui superior al 30% d'aquests en el moment de l'adjudicació. Els ingressos màxims dels sol·licitants i de les persones que conviuran a l'habitatge no podran superar allò que estableix la legislació vigent aplicable als habitatges en règim de preu general, establert en 5 vegades l'IRSC fixat per la Generalitat de Catalunya per la Zona Geogràfica A vigent l'any 2026.

Ingressos màxims anuals

	1 membre	2 membres	3 membres
Màxims	64.147,87 €	66.131,82 €	68.976,20 €

Per determinar la quantia dels ingressos familiars es prendrà com a referència la base imposable general i de l'estalvi, corresponent a la declaració, o declaracions de l'impost de la renda de les persones físiques presentades per cada un dels membres de la unitat familiar o de convivència relatives a la renda del 2024 (suma de les caselles 435 i 460), sempre i quan s'hagi presentat i, per els casos de no estar obligat a presentar-la, caldrà presentar el certificat d'imputacions de la renda del darrer exercici fiscal disponible o els següents documents abans de l'adjudicació definitiva del habitatge:

- Fotocòpia de la renda del 2024 de tots els integrants de la unitat de convivència.
- En cas no està obligat a fer la renda, fotocòpia del certificat d'ingressos de l'exercici 2024, de tots els integrants de la unitat de convivència.
- En cas de no tenir renda ni certificat d'ingressos, fotocòpia del certificat d'ingressos i retencions de l'Agència Tributària del 2024, de tots els integrants de la unitat de convivència.
- Fotocòpia de les 3 últimes nòmines de tots els integrants de la unitat de convivència.
- Fotocòpia del certificat d'altres i baixes a la Seguretat Social (Informe de vida laboral), en el cas de no està obligat a fer la Renda.
- Treballadors autònoms: Fotocòpia del/s Certificat/s d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponent a l'any 2024 emesos per l'empresa/es en el/s període/s en què s'hagi treballat.
- Pensionistes: Fotocòpia del certificat de la pensió percebuda durant l'anualitat 2024, emès per l'organisme oficial corresponent, amb indicació del seu import.
- Si s'ha estat a l'atur, fotocòpia del certificat de l'INEM, amb indicació del període d'atur i, si escau, dels imports percebuts durant l'anualitat 2024.

d) Nivell d'esforç econòmic

En tots els casos el nivell d'esforç econòmic pel pagament del lloguer no pot ser superior al 30% dels ingressos de la unitat de convivència en el moment d'adjudicació de l'habitatge.

4. Procediment d'adjudicació

El Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de la Generalitat de Catalunya publicarà un anunci a la seva web amb les dades bàsiques de la promoció i la forma de participar en el sistema de selecció. Igualment, es publicarà un anunci a la web del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona.

L'inici del procediment d'adjudicació s'iniciarà a partir de l'endemà de les publicacions indicades.

5. Sistema d'adjudicació

5.1. El Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona facilitarà un llistat de persones inscrites en aquest per ordre d'antiguitat d'inscripció, que compleixen els requisits d'accés al punt 3. REALTOR GESTION, S.L. contactarà de forma fefaent amb les persones incloses en el mencionat llistat per ordre d'antiguitat d'inscripció al Registre, fins esgotar la disponibilitat dels habitatges.

En aquest moment es sol·licitarà la documentació prevista en l'apartat 3. a) i c).

Les persones integrants de la llista no seran, per aquest simple fet, adjudicatàries d'un habitatge, ni tindran cap dret, fins que no acreditin que continuen complint els requisits d'inscripció al Registre de sol·licitants d'HPO i els necessaris per prendre part en aquest procés d'adjudicació; requisits que s'hauran de continuar complint fins a la formalització dels respectius contractes d'arrendament.

5.2. La propietat convocarà als sol·licitants afavorits a través de correu electrònic certificat i acompanyat d'una trucada telefònica per a visitar els habitatges de forma personalitzada respectant l'ordre del llistat rebut. Així mateix l'elecció dels habitatges seguirà aquest mateix ordre segons disponibilitat.

En cas que el sol·licitant no tingui disponibilitat per assistir a la visita personalitzada, aquest haurà d'assignar una persona representant o, en cas contrari, perdran l'ordre de prelació corresponent per a la tria de l'habitatge.

En cas que en el moment de la citació el sol·licitant no estigui interessat en visitar l'habitatge, se li oferirà un comprovant de renúncia i aquest haurà de formalitzar la signatura del mateix.

5.3. Durant la visita personalitzada, en cas que en la mostra dels habitatges el sol·licitant estigui interessat en arrendar l'habitatge, es procedirà en la firma d'un nou comprovant on s'haurà de determinar l'habitatge escollit per l'adjudicatari, i se'l citarà, en un període mínim de 7 dies naturals, per formalitzar el contracte.

En cas que el sol·licitant no tingui disponibilitat per assistir a la firma de contracte, s'acordarà una nova data, la qual haurà de ser en un període inferior a 2 dies hàbils posterior a la data inicialment assignada. En cas que en la mostra dels habitatges el sol·licitant no estigui interessat

en arrendar l'habitatge, es procedirà en la firma d'un nou comprovant, conforme renuncia a l'accés a l'habitatge.

La renúncia a l'habitatge amb protecció oficial, per una sola vegada, sense causa justificada comportarà la baixa del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial de Barcelona, i els interessats no es podran tornar a donar d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia, tal i com estableix l'art. 96 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

5.4. Un cop formalitzats els contractes d'arrendament dels habitatges, seran tramesos a l'AHC pel seu visat. En aquest contracte d'arrendament s'establirà la durada, renda inicial (segons qualificació definitiva i normativa reguladora), actualització anual, fiança, garantia addicional, subministraments, despeses comunitàries i serveis, així com les taxes i qualsevol altra aspecte referent a l'habitatge.

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.

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 i les normes de convivència.

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 que mentre no l'ocupi en tot cas haurà d'abonar els rebuts mensual que es girin.

e) L'arrendatari, així com cadascuna de les persones que conviuran a l'habitatge autoritzaran a L'Agència de l'Habitatge 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.

ANNEX

ORDRE	PLANTA	PORTA	Nº DORMITORIS	Nº TRASTER	TOTAL SUP. ÚTIL INTERIOR TANCADA (m ²)	TOTAL SUP. ÚTIL COMPUTABLE HPO (m ²)	TOTAL SUP. COMPUTABLE TRASTER (m ²)	IMPORT RENDA LLOGUER MENSUAL	TOTAL ANUAL
1	BAIXA	1ª	1	1	42,05	42,05	3,86	440,26 €	5.283,10 €
2	BAIXA	2ª	2	2	53,90	53,90	3,86	558,88 €	6.706,52 €
3	BAIXA	3ª	1	3	53,95	53,95	3,86	559,38 €	6.712,53 €

- Al preu de lloguer mensual se li hauran de sumar els conceptes recollits en el punt 2.2 d'aquestes bases (despeses generals edifici segons entitat)