



BASES PARTICULARS DEL PROCÉS D'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM DE LLOGUER, PROMOIGUTS PER L'AJUNTAMENT D'ALELLA AL MUNICIPI D'ALELLA (PISOS DELS MESTRES)

1. Objecte i marc normatiu

Les presents bases regiran el procediment d'adjudicació en règim de lloguer d'un total de tres habitatges que promou l'Ajuntament d'Alella amb les característiques que s'adjunten com Annex I situats a l'avinguda Ferran Fabra nº 3 d'Alella.

Com a marc general serà d'aplicació allò establert a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge; el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge i la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Atès que aquestes bases regulen situacions de unitats de convivència amb vincles de parentesc d'acord amb el què estableix el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, es fixa pels 3 habitatges una ocupació màxima de 6 persones.

2. Presentació de sol·licituds

El termini de presentació de sol·licituds és des del 15 de desembre de 2022 al 16 de gener de 2023, ambdós inclosos.

Les sol·licituds conjuntament amb la documentació s'hauran de presentar al Registre General de l'Ajuntament d'Alella:

- Preferiblement de forma telemàtica a través del següent enllaç www.alella.cat/tramits
- Presencialment a l'Oficina d'Atenció a la ciutadania, identificant-vos amb l'original del document d'identitat.
- En qualsevol altre mitjà establert a l'art. 16.4 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPACAP), havent d'adjuntar còpia del document d'identificació.

3. Requisits d'accés

Poden concórrer en aquest procediment d'adjudicació aquelles persones o unitats de convivència que compleixin els requisits següents:

a) Ser de nacionalitat espanyola o d'un altre país de la Unió Europea, o que tenint qualsevol altra nacionalitat ostentin el permís de residència vigent, concedit per l'Estat espanyol (tot això en el moment de l'inici del termini de la presentació de les sol·licituds).

b) Acreditar (un dels sol·licitants) estar empadronat al municipi d'Alella un mínim de 3 anys d'antiguitat continuada, a comptar de la data d'inici del termini de recollida de sol·licituds. També s'admetran aquelles sol·licituds on almenys un dels sol·licitants hagi estat empadronat al municipi durant 3 anys de manera continuada o discontinua en els darrers 10 anys.

c) **Els ingressos de la unitat de convivència sol·licitant hauran de ser superiors a 15.000€**, en còmput anual de l'any 2021 (suma de les quanties de la base imposable general (casella 435) i de la base imposable de l'estalvi (casella 460) de la declaració o declaracions sobre l'impost de la renda de les persones físiques).



d) Que els **ingressos de la/es persona/es sol·licitant/s i de les seves respectives unitats de convivència ponderats siguin inferiors a als de la taula següent** (suma de les quanties de la base imposable general (casella 435) i de la base imposable de l'estalvi (casella 460) de la declaració o declaracions sobre l'impost de la renda de les persones físiques).

3 membres	4 membres	5 membres	6 membres
51.404,70	53.118,21	54.888,84	56.718,49

e) Tenir reconeguda la condició de família nombrosa per la Generalitat de Catalunya o bé tenir reconeguda la condició de família monoparental i tenir un mínim de dos descendents a càrrec.

f) Que les persones que consten a la sol·licitud no siguin titulars del ple domini sobre algun habitatge lliure o protegit. S'exceptua el propietari o copropietari que acrediti de forma fefaent que no pot fer ús del seu habitatge segons el que estableix el Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret de l'Habitatge 2009-2012.

g) Fer una declaració de responsabilitat, si resulta adjudicatari/ària, conforme es destinarà l'habitatge a domicili habitual i permanent. El termini per a l'ocupació efectiva dels habitatges és de tres mesos un cop signat el contracte d'arrendament.

Requisits específics per a la llista A (un habitatge accessible en planta baixa):

a) Tenir reconeguda algun dels membres de la unitat familiar una discapacitat per la Generalitat de Catalunya i que la persona superi el barem de mobilitat.

b) Que la unitat de convivència tingui un màxim de 6 membres.

Requisits específics per a la llista B (dos habitatges):

a) Que la unitat de convivència tingui un màxim de 6 membres.

Persones computables de la Unitat Familiar:

Els membres computables de la unitat familiar a efectes de requisits de sol·licitud i valoració són: el/la sol·licitant, el/la cònjuge o persona unida per anàloga relació, els/les fills/es solters menors de vint-i-cinc anys i que convisquin en el domicili familiar, els fills/es majors de vint-i-cinc anys que convisquin en el domicili familiar quan es tracti de persones amb discapacitat física, psíquica o sensorial.



4. Condicions dels contractes de lloguer

a) Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) Els contractes de lloguer es regiran per allò que es disposi al contracte d'arrendament i per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, Llei d'Arrendaments Urbans (LAU).

b) Durada. El termini del contracte de lloguer serà de cinc (5) anys. Es podran concedir pròrrogues de 3 anys mentre en el moment de la renovació es cotinuïn complint els requisits de les bases.

c) Renda mensual.

L'import mensual per l'arrendament d'aquests habitatges serà de 500€.

Aquest import es revisarà cada any a partir de la data de la signatura del contracte, d'acord amb l'IPC general del mes en què es compleixin dotze mesos de la signatura del mateix. La renda actualitzada serà exigible a l'arrendatària a partir del mes següent al qual l'arrendador o la persona que el representi ho notifiqui a l'arrendatària per escrit, amb indicació del percentatge de variació a aplicar, i resultarà vàlida la notificació consignada en el rebut de la mensualitat del pagament precedent. La demora a aplicar la revisió que correspongui no suposa renúncia, prescripció o caducitat

A aquesta renda mensual caldrà afegir les següents despeses que aniran a càrrec de l'arrendatari:

- Despeses resultants de donar d'alta a nom de l'arrendatari els subministraments dels serveis d'aigua, gas i llum, així com els corresponents consums.

-Despeses corresponents a taxa d'escombraries i IBI, que es cobraran amb caràcter general de la següent manera: la taxa d'escombraries s'afegirà en el rebut domiciliat de l'últim mes del període voluntari de l'esmentada taxa, o en el següent; l'IBI es partirà en quatre fraccions, cadascuna de les quals s'afegirà en el rebut domiciliat corresponent al mes de càrrec de la corresponent fracció, o en el següent. La demora a aplicar l'import que correspongui no suposa renúncia, prescripció o caducitat.

d) Destí. Els habitatges objectes de lloguer, es detallen en l'Annex 1 i han de ser destinats a residència habitual i permanent.

e) Rebuts. Els rebuts mensuals seran emesos de forma individualitzada per a cada habitatge i el seu pagament, únicament, es farà per domiciliació bancària en l'entitat designada per l'arrendatari.

5. Causes d'exclusió

Són causes d'exclusió:

- a) L' incompliment o la manca d'acreditació dels requisits establerts.
- b) La falsedat en les dades o en els documents aportats.
- c) Cas de duplicitat de sol·licituds s'admetrà únicament l'última presentada i s'exclourà la resta.
- d) Presentació de la sol·licitud fora de termini.



e) La no presentació (o la no acreditació de la presentació) de la declaració de renda estant obligat tributàriament a presentar-la.

f) No complir els requisits especificats de nombre de persones per habitatge d'acord amb aquestes Bases.

6. Documentació requerida i forma d'acreditar i comprovar els requisits d'accés

Tots els documents hauran de ser presentats en qualsevol de les llengües oficials a Catalunya. En el cas de documents en altres llengües haurà de presentar-se la corresponent traducció realitzada per un intèrpret jurat.

Amb la sol·licitud s'haurà de presentar la següent documentació:

- Formulari normalitzat facilitat per l'Ajuntament per a la sol·licitud d'un habitatge en règim de lloguer promogut per l'Ajuntament d'Alella al municipi d'Alella, amb totes les dades omplertes.
- Altra documentació segons les circumstàncies:
 - En el cas de declarar que està separat/da o divorciat/da, caldrà aportar la sentència de separació o divorci i el conveni regulador que s'hagi aprovat en l'esmentada sentència.

L'Ajuntament procedirà a la consulta de les dades necessàries per a la resolució de les sol·licituds davant altres administracions públiques. En el cas que en el formulari de la sol·licitud no s'hagi autoritzat o consti la oposició a la consulta, serà necessària l'aportació dels següents documents:

- Document d'identitat de totes les persones majors d'edat de la unitat de convivència.
- En el cas que a la unitat familiar hi hagi menors d'edat: Llibre de família, certificat de naixement del registre civil o document d'identitat.
- En el cas de persones discapacitades: Certificat de discapacitat emès per la Generalitat de Catalunya.
- Declaració de la renda completa corresponent a l'exercici 2021, de tots els membres de la unitat de convivència obligats a presentar-la d'acord amb la normativa tributària, i que no hagin consentit en el formulari a l'Ajuntament d'Alella a consultar aquestes dades davant AEAT.
- En cas de no haver presentat la declaració de renda en els termes anteriors, per no estar-hi obligats d'acord amb la normativa tributària, caldrà presentar els següents documents:
 - 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 2021 emesos per l'empresa/es en el/s període/s en què s'hagi treballat.
 - En cas d'ésser perceptor de subsidi o prestació del sistema públic, el certificat corresponent a l'any 2021 emès per la Generalitat de Catalunya o l'Institut Nacional de la Seguretat Social.
- Per a les sol·licituds de la llista A, on algun membre de la unitat de convivència manifesti mobilitat reduïda: s'haurà d'aportar certificat de discapacitat emès per la Generalitat de Catalunya on consti que se supera el barem de mobilitat.



- Per a les sol·licituds de la llista A i B: Carnet de família nombrosa o bé de família monoparental emès per la Generalitat de Catalunya.

7. Procediment d'adjudicació

Publicitat prèvia. Tota la informació -convocatòria, bases i llistes provisionals de participants- es podran consultar a la pàgina web i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament d'Alella.

El procediment d'adjudicació dels habitatges es realitzarà, inicialment, per tots els habitatges. En el cas que durant el període de vigència de la llista d'espera algun dels tres habitatges quedi lliure, s'iniciarà un nou procediment per a la seva adjudicació seguint l'ordre previst a la llista.

8. Llistes

8.1 Configuració de les llistes

Llista A: Estarà formada per les sol·licituds on s'hi incloguin persones amb discapacitat que superin el barem de mobilitat i la seva unitat de convivència. Es reserva un habitatge dels baixos per aquesta llista. La llista s'ordenarà segons les puntuacions previstes a la base 8.1.2. En cas d'empat es realitzarà un sorteig per determinar l'ordre de les sol·licituds que hagin obtingut la mateixa puntuació.

Llista B: Estarà formada per la resta de sol·licituds que compleixin els requisits de la convocatòria. La llista s'ordenarà segons les puntuacions previstes a la base 8.1.2. En cas d'empat es realitzarà un sorteig per determinar l'ordre de les sol·licituds que hagin obtingut la mateixa puntuació.

8.1.2 Puntuacions per a establir l'ordre de les llistes

- a) S'atorgaran punts segons la situació econòmica, que vindran determinats pel % d'ingressos de la unitat de convivència en relació als ingressos màxims segons nombre de membres de la unitat familiar:

		3 membres	4 membres	5 membres	6 membres	Puntuació
Econòmic	Entre 100% i 75% d'ingressos màxims	Entre 51.404,70€ i 38.553,53€	Entre 53.118,21€ i 39.838,66€	Entre 54.888,84€ i 41.166,63€	Entre 56.718,49€ i 42.538,87€	1
	Entre 74,99% i 50% d'ingressos màxims	Entre 38.553,52€	Entre 39.838,65€	Entre 41.166,62€	Entre 42.538,86€	2



	i	i	i	i	
	25.702,35€	26.559,11€	27.444,42€	28.359,24€	
Entre 44,99% d'ingressos màxims i 15.000€	Entre 25.702,34€ i 15.000€	Entre 26.559,10€ i 15.000€	Entre 27.444,41€ i 15.000€	Entre 28.359,23€ i 15.000€	3

b) S'atorgaran punts segons els següents criteris socials:

Social	Per tenir 3 fills a càrrec: 1 punt.
	Per tenir 4 fills o més a càrrec: 2 punts.
	Si un membre de la Unitat Familiar té una discapacitat igual o superior al 33%: 1 punt. Si més d'un membre de la Unitat Familiar té una discapacitat igual o superior al 33%: 2 punts.

8.1.3 El sorteig de desempat

En el cas d'empat en la puntuació de diferents sol·licituds (per a cada una de les llistes) s'ordenaran les mateixes segons el resultat d'un sorteig, que serà públic. El sorteig es realitzarà davant del Secretari de l'Ajuntament o funcionari en qui delegui amb l'assistència del Sr. Alcalde o regidor en qui delegui per fer els desempats.

L'ordre resultant del sorteig es publicarà a la pàgina web i el tauler d'anuncis de l'Ajuntament.

En l'adjudicació dels habitatges NO es tindrà en compte l'ordre de presentació de les sol·licituds.

8.2 Llistes provisionals

Transcorregut el termini de presentació de sol·licituds, aquestes es valoraran d'acord amb la documentació aportada i en base als requisits i puntuacions d'accés esmentats a aquestes normes.

Es requerirà als sol·licitants als quals manqui documentació per a què l'aportin en el termini de 10 dies hàbils, a comptar des de la data de notificació. Posteriorment s'aprovaran les llistes provisionals,

Les llistes provisionals de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció d'adjudicatari/àries estaran integrades per totes les que, complint els requisits de la convocatòria, segons les dades facilitades per les persones interessades, hagin presentat la seva sol·licitud al registre general de l'Ajuntament.



Contra la relació provisional aprovada per la Junta de Govern de les persones amb dret a participar en el procés de selecció d'adjudicatari/àries, les persones interessades podran presentar reclamacions, acompanyades de la documentació que les avalin, dins el termini de 10 dies hàbils, a comptar de l'endemà de la publicació efectuada a la pàgina web i al tauler d'anunci de l'Ajuntament d'Alella.

8.3 Llistes definitives

Transcorregut el termini de deu dies hàbils atorgat per a eventuais reclamacions, a comptar a partir de l'endemà de la publicació a la pàgina web i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, la Junta de Govern aprovarà definitivament les relacions de les persones amb dret a participar en el procés de selecció d'adjudicatari/àries.

La publicació de la resolució per la qual s'aprova la relació definitiva es realitzarà a la pàgina web i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament d'Alella i tindrà el valor de notificació personal a cada sol·licitant i/o adjudicatari/ària.

9. Selecció de les persones adjudicatàries

Es començarà la selecció de les persones adjudicatàries amb la llista A i després amb la llista B. En el cas que no hi hagi cap sol·licitud de la llista A s'adjudicaran tots tres habitatges a sol·licitants de la llista B segons ordre de puntuació.

9.1. L'assignació d'habitatges

La primera sol·licitud, d'acord amb l'ordre de puntuació de la llista A és qui tindrà dret d'accedir a l'habitatge accessible.

La primera sol·licitud d'acord amb l'ordre de puntuació de la llista B podrà escollir entre els dos habitatges no accessibles.

En el cas que no hi hagi cap sol·licitud de la llista A, els tres habitatges s'assignaran a les sol·licituds de la llista B.

Aquest procediment tindrà lloc fins a assignar tots els habitatges lliures.

9.2. La llista d'espera

Una vegada adjudicats tots els habitatges de la convocatòria, i per tal de permetre i agilitzar les segones adjudicacions d'aquesta promoció, s'elaborarà per cadascuna de les llistes, llista A i llista B, una llista d'espera amb les persones que hagin participat en el procediment i no hagin resultat persones adjudicatàries, mantenint el mateix ordre del sorteig que es dugui a terme per a l'adjudicació dels habitatges.

Aquesta llista d'espera quedarà vigent fins a la pròxima convocatòria d'aquesta promoció, amb un límit màxim de 5 anys, data en la qual restarà automàticament extingida a tots els efectes.

Els que hi constin seran requerits per l'ordre que figurin a la llista, en cas de disponibilitat sobrevinguda d'un habitatge.

Les persones que figurin a la llista d'espera hauran de continuar complint els requisits d'accés aprovats per aquestes normes en el moment que siguin requerits per a l'adjudicació. A aquestes efectes, l'Ajuntament requerirà l'actualització de les dades i



l'aportació de documents. A l'efecte del còmput dels ingressos es tindrà en compte els corresponents a l'últim exercici tancat per a la presentació de la declaració de la renda.

En cas de no aportació o de manca d'acreditació del compliment dels requisits d'accés es denegarà l'adjudicació i es requerirà a la persona següent de la llista d'espera.

10. Incompliment dels requisits

L'ajuntament té la potestat inspectora durant el procés d'adjudicació i en el moment de les eventuais pròrrogues del contracte d'arrendament per comprovar que es compleixin els requisits.

L'incompliment dels requisits de la convocatòria suposarà la pèrdua del dret a accedir a l'habitatge per al qual ha resultat seleccionat. Igualment tampoc podrà formar part de la llista d'espera aprovada en la convocatòria.

La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació o la renúncia a l'habitatge per al qual ha resultat seleccionat, sense causa raonable justificada, comporta la baixa de les persones o unitats de convivència de la llista definitiva i/o de la llista d'espera.

En aquests casos, els interessats no podran tornar a presentar-se en una altra convocatòria durant els dos anys següents a la data de la renúncia.

11. Formalització del contracte de lloguer

Les persones que finalment esdevinguin adjudicatàries seran degudament convocades per tal de formalitzar el corresponent contracte d'arrendament. El termini per comparèixer a la formalització del contracte no podrà ser superior a dos mesos, si en aquest termini la persona adjudicatària no compareix, s'entendrà que desisteix de l'adjudicació perdent la seva condició d'adjudicatari/ària i, per tant, es requerirà al següent sol·licitant de la llista d'espera.

El/s titular/s del contracte de lloguer serà el mateix/os que hagin fet la sol·licitud.

En el moment de la signatura del contracte de lloguer s'haurà d'abonar:

- L'equivalent a una renda de lloguer, corresponents a la fiança de lloguer.
- L'import de la primera mensualitat de la renda.

La no aportació de qualsevol dels anteriors imports suposarà la pèrdua de la condició d'adjudicatari/ària.

12. Ocupació dels habitatges

L'habitatge adjudicat s'haurà d'ocupar efectivament en el termini màxim tres mesos, a comptar des de la formalització del contracte de lloguer i el lliurament de claus.

La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats o l'ocupació de l'habitatge per unitat de convivència diferent de la que consti al Registre de la convocatòria donen lloc a la rescissió del contracte.

13. Gestió de dades facilitades



Les dades seran tractades complint amb les prescripcions establertes al Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (en endavant, RGPD), i a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

14. Reclamacions i interpretació

Qualsevol reclamació al llarg del procediment es dirigirà a l'Ajuntament, i podrà ser tramitada mitjançant instància presentada en el registre general d'entrada.

L'Ajuntament d'Alella té facultat d'interpretar el contingut d'aquestes bases i de resoldre aquelles qüestions no previstes ni contemplades o que ofereixin dubtes per a la seva aplicació i compliment, sempre d'acord amb els criteris d'objectivitat i imparcialitat.

ANNEX 1:

Relació dels 3 habitatges regulats per aquestes bases:

Avinguda Ferran Fabra nº 3 d'Alella.

-Baixos 1a

-Baixos 2a

-Primer 2a