

CONVOCATÒRIA PER ADJUDICAR ELS HABITATGES DE LLOGUER ASSEQUIBLE INCLOSOS AL SERVEI DE GESTIÓ D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL I ASSEQUIBLE DEL MARESME DEL MUNICIPI DE MONTGAT.

1. FETS:

En el marc del desenvolupament de la política d'habitatge, els ajuntaments de la comarca mitjançant la signatura del conveni de delegació de competències amb el Consell Comarcal del Maresme poden cedir la gestió al Consell Comarcal dels habitatges que es recullen en el conveni per a llogar-los a través del Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i/o Assequible del Maresme, per a posar-los a disposició de la ciutadania a un preu més assequible que en el mercat lliure.

L'Ajuntament de Montgat i el Consell Comarcal del Maresme van signar en data 15 de maig de 2024 el "Conveni de delegació de competències entre l'Ajuntament i el Consell Comarcal per a la gestió d'Habitatges de Lloguer Social i Assequible".

Per acord del Ple de data 21 de novembre de 2023 es van aprovar les "Bases generals per a la promoció dels habitatges de lloguer assequible inclosos al Servei de Gestió d'habitatge de Lloguer social i Assequible del Maresme".

2. INFORMACIÓ DELS HABITATGES

Els 2 habitatges de lloguer subjectes a aquesta convocatòria estan ubicats al municipi de Montgat i estan destinats a unitats de convivència de mínim 2 persones i màxim 4 persones.

Les característiques són les següents:

1. Segons cadastre Passatge Pare Claret 24 Esc B Baixos 2a, avui Plaça De Pere de José Hermens 2 Baixos 2a.
Habitatge situat en planta baixa porta 2, amb accés al pàrquing núm 62 i traster s/16. Té una superfície útil de 67,20m² i 83 m² de superfície construïda. L'habitatge consta de 2 habitacions, 2 banys, sala-cuina menjador.
2. Segons cadastre Passatge Pare Claret 24 Esc B Baixos 3a, avui Plaça De Pere de José Hermens 2 Baixos 3a, amb accés al pàrquing núm 88 i traster s/15. Té una superfície útil de 76,96 m² i 98 m² de superfícies construïda. L'habitatge consta de 2 habitacions, 2 banys i sala d'estar i cuina independents.

3. IMPORT DE LES QUOTES DEL LLOGUER DELS HABITATGES:



L'import de la renda dels habitatges és:

- Habitatge 1: Segons cadastre Passatge Pare Claret 24 Esc B Baixos 2a, avui Plaça De Pere de José Hermens 2 Baixos 2a.

Preu del lloguer mensual 696,19€ + despeses de la comunitat de propietaris trimestral 201,06€* (els quals resulten de sumar els 138,08€ de l'habitatge + 14,75€ del traster + 48,23€ de la plaça d'aparcament) + taxa de residus 118€/anual. L'import mensual de lloguer a pagar per part de la persona arrendatària és el resultat de sumar els següents imports:

- 696,19€/mes de lloguer
- 67,02€/mes de comunitat de propietaris
- 9,83€/mes de taxa de residus

Total lloguer mensual: **773,03€/mes**

- Habitatge 2: Segons cadastre Passatge Pare Claret 24 Esc B Baixos 3a, avui Plaça De Pere de José Hermens 2 Baixos 3a.

Preu del lloguer mensual 797,30€ + despeses de la comunitat de propietaris trimestral 212,89€* (els quals resulten de sumar els 160,60€ de l'habitatge + 14,75€ del traster + 37,54€ de la plaça d'aparcament) + taxa de residus 118€/anual. L'import mensual de lloguer a pagar per part de la persona arrendatària és el resultat de sumar els següents imports:

- 797,30€/mes de lloguer
- 70,96€/mes de comunitat de propietaris
- 9,83€/mes de taxa de residus

Total lloguer mensual: **878,09€/mes**

L'import de la quota de lloguer es el resultat de multiplicar el mòdul aplicable en Habitatges amb Protecció Oficial vigent en el moment de la contractació, per la superfície útil computable dels habitatges, tal i com recull l'ordenança reguladora del preu públic per a la prestació del Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Socials i/o Assequible del Maresme, vigent en cada moment.

L'import de la renda mensual de lloguer s'actualitzarà anualment mitjançant l'aplicació de la variació anual de l'índex de Garantia de Competitivitat expressat amb dos decimals, utilitzant l'últim mes amb dades disponibles, i en cas de que aquest sigui negatiu es considerarà que el valor de la revisió és zero.

A més de l'import del preu de lloguer mensual, es repercutirà a l'arrendatari les despeses de la comunitat i la taxa de residus, tal i com es veu reflectit a l'inici d'aquesta clàusula.



Els rebuts de qualsevol subministraments de l'habitatge, incloent llum, aigua i gas, aniran a càrrec de l'adjudicatari.

En el moment de la formalització del contracte d'arrendament la persona adjudicatari/a farà l'ingrés de la fiança a l'INCASÒL per un import total d'una mensualitat a més de la renda proporcional corresponent al mes en curs. No realitzar aquests pagaments serà causa de pèrdua de la condició d'adjudicatari.

4. CONDICIONS DELS CONTRACTES DE LLOGUER

Els contractes de lloguer es regiran per la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) i per la normativa d'habitatge amb protecció oficial.

L'arrendament s'atorga per un termini de 7 anys a comptar des de la data de signatura del contracte d'arrendament, sense possibilitat de pròrroga.

Les persones adjudicatàries hauran de destinar l'habitatge a l'ús de domicili habitual i permanent mentre sigui vigent el contracte de lloguer, sense possibilitat de poder-lo destinar a segona residència o a qualsevol altre ús incompatible amb la de domicili habitual i permanent.

L'habitatge tampoc podrà ser objecte de subarrendament total o parcial.

Les persones adjudicatàries hauran d'ocupar l'habitatge en un termini d'un mes des del lliurament de claus, llevat de causa justa. En cas contrari el Consell Comarcal del Maresme podrà resoldre el contracte sense dret a indemnització.

Cap persona sol·licitant no podrà fer més d'una sol·licitud ni figurar com a membre de la unitat de convivència d'un altre sol·licitant. En aquest cas la sol·licitud s'entendrà com a no presentada.

Els adjudicataris seran els que constaran com a titulars de l'habitatge en els contractes de lloguer. Es preveu la possibilitat que el cònjuge o vidu/a pugui subrogar el contracte de lloguer en cas de defunció del titular, sempre que compleixi els requisits exigits en aquestes bases.

Respecte l'habitatge, en queden prohibides les activitats de rellogar, subarrendar o cedir, total o parcialment, a més d'establir-hi una activitat comercial o econòmica.

La persona adjudicatària, quan escaigui, té el deure de retornar l'habitatge en les mateixes condicions en que li havia estat adjudicat. No és permès dur a terme obres, modificacions o reformes de cap tipus a l'habitatge sense el consentiment previ de l'Administració titular dels habitatges.



Previ acord i comunicació efectiva dirigida als adjudicataris, i respectant un termini mínim de 24 hores, l'Administració pública titular dels habitatges podrà accedir als immobles amb la finalitat única de revisar l'estat en que es troben.

La persona arrendatària haurà de signar el document de responsabilitats i reconèixer la relació contractual així com respectar les normes mínimes de convivència i respecte envers la resta de veïns, establerts en el Document **ANNEX 2** responsabilitats de la persona arrendatària de la present convocatòria. Aquest Annex formarà part integral del contracte i l'incompliment de qualsevol dels seus punts pot donar lloc a la suspensió o extinció del contracte.

5. REQUISITS DELS DESTINATARIS:

a) REQUISITS GENERALS

El compliment d'aquests requisits s'haurà de mantenir en el moment de la formalització de la signatura del contracte i durant la vigència del mateix:

1. Les persones destinatàries hauran d'estar inscrites i admeses i acceptades en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de protecció Oficial de Catalunya, en el moment de presentar la sol·licitud.
2. La persona sol·licitant ni cap membre de la unitat de convivència ha de ser propietària o usufructuària d'un habitatge situat al territori espanyol, llevat que no en disposi de l'ús i gaudi per causa de separació o de divorci o per qualsevol causa aliena a la seva voluntat, o quan l'habitatge resulti inaccessible per raó de la discapacitat del titular o d'algun membre de la unitat de convivència. No es considera que s'és propietari o usufructuari d'un habitatge si el dret recau únicament sobre una part alíquota de l'habitatge i s'ha obtingut per transmissió *mortis causa*.
3. Tenir una edat igual o superior als 18 anys o ser menor emancipat en el moment de la presentació de la sol·licitud. Tenir capacitat jurídica i d'obrar, per tal d'obligar-se i subscriure un contracte d'arrendament en el cas de resultar adjudicatària d'un dels habitatges.
4. Disposar de nacionalitat espanyola o de permís de residència en vigor. En aquest cas, es té en compte a tots els membres de la unitat de convivència.
5. En el cas que les condicions per les quals s'accedeix a l'habitatge canviïn al llarg de la vigència del contracte, s'hauran de comunicar aquests canvis en un termini d'1 mes al Consell Comarcal del Maresme per a la seva validació d'acord amb els requisits exigits per aquesta convocatòria.

b) REQUISITS ESPECÍFICS

Ambdós habitatges són habitatges de 2 dormitoris i estan destinats a unitats de convivència d'un mínim de 2 persones a la unitat de convivència i un màxim de 4 persones a la unitat de



convivència.

És necessari que la persona sol·licitant:

- a Estigui empadronada al municipi de Montgat i acrediti la residència continuada mitjançant l'històric d'empadronament en els darrers 3 anys (Llista A).
- b No estigui empadronada a Montgat però sigui antic resident i hagi estat empadronat un mínim de 5 anys durant els últims 10 anys, i ho acrediti mitjançant el certificat històric del padró actualitzat (Llista B).
- c No estigui empadronada a Montgat però que desenvolupi la seva activitat laboral durant els darrers 5 anys actualitzat (Llista C).

Pels criteris d'adjudicació hi haurà tres llistes de sol·licitants:

- Llista A: que serà la llista prioritària per l'adjudicació dels habitatges.
- Llista B: en cas que l'adjudicació dels habitatges quedi deserta de la llista A, s'adjudicaran els habitatges segons l'ordre de la llista B.
- Llista C: en cas que l'adjudicació dels habitatges quedi deserta de la llista A i llista B, s'adjudicaran els habitatges segons l'ordre de la llista C.

c) REQUISITS ECONÒMICS

1. Tenir uns ingressos bruts anuals de la unitat convivència (referits a la suma de tots els membres):

- Ingressos bruts mínims han de ser superiors a 3 vegades l'IRSC (Indicador de la renda de suficiència de Catalunya):

| | 2 membres | 3 membres | 4 o més membres |
|--------|-----------|-----------|-----------------|
| Zona A | 35.485,15 | 37.011,40 | 38.245,11 |

- Ingressos bruts màxims han de ser inferiors a 4,466605 vegades l'IRSC (Indicador de la renda de suficiència de Catalunya):



| | 2 membres | 3 membres | 4 o més membres |
|--------|-----------|-----------|-----------------|
| Zona A | 51.958,76 | 54.193,55 | 56.000,00 |

Les persones sol·licitants hauran d'acreditar els ingressos bruts rebuts per la unitat de convivència de l'últim any a comptar des del dia d'inici del termini de presentació de la sol·licitud de la present convocatòria.

Per comprovar si la unitat convivència supera o no el límit dels ingressos màxims permesos es sumaran les quanties que figurin sempre prèvies a les deduccions personals i/o familiars.

En cas de presentar certificats d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF es tindrà en compte la quantitat que figuri com a import íntegre satisfet derivat del rendiment de treball.

S'ha d'acreditar que amb els ingressos actuals es podrà fer front al pagament del lloguer i l'import que es destini al lloguer no pot superar el 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

6. DOCUMENTACIÓ A APORTAR

- La sol·licitud segons el model normalitzat **ANNEX I** d'aquesta convocatòria, degudament complimentat. La no presentació de la sol·licitud (**ANNEX I**) serà motiu d'exclusió a la participació de la present convocatòria.
- Resolució de la persona interessada d'estar inscrita i acceptada on hi consti la unitat de convivència que conviurà a l'habitatge, en el Registre de Sol·licitants d'HPO. La inscripció al RSHPO ha d'estar vigent.
- Document nacional d'identitat o targeta de residència o document equivalent de la persona sol·licitant i de totes les persones que conformin la unitat de convivència. (*)
- Llibre de família o document equivalent en cas de menors d'edat.
- Certificat històric del padró actualitzat a la data de presentació de la sol·licitud i on consti l'antiguitat del padró(*)
- En cas de ser una persona sol·licitant amb discapacitat física i mobilitat reduïda, resolució de reconeixement de la seva condició i certificat que acrediti la necessitat d'un habitatge adaptat.
- Certificat cadastral o nota simple del registre de la propietat que acrediti que cap dels membres de la unitat de convivència és titular d'un habitatge. (*)
- Informe de vida laboral emès per la tresoreria de la Seguretat Social, relatiu a la persona sol·licitant i a totes les persones en edat laboral que integren la unitat de convivència. (*)



- Justificant dels ingressos de la persona sol·licitant i de cadascun dels membres que integren la unitat de convivència en edat laboral. Els ingressos cal acreditar-los de la manera següent:
 1. Les 6 últimes nòmines prèvies a la presentació de la sol·licitud; en el cas de no poder aportar les nòmines perquè encara no se'n disposa, el contracte de treball.
 2. En el cas de treballadors per compte propi, les 4 darreres declaracions trimestral d'IRPF. En cas de cessament de l'activitat de les persones treballadores per compte pròpia, el certificat expedit per l'organisme corresponent o document acreditatiu emès per les entitats.
 3. En el cas de persones en situació d'atur, certificat de l'oficina de treball acreditatiu de l'import percebut durant els 6 mesos abans de la presentació de la sol·licitud. (*)
 4. Altres fonts d'ingressos com pensions, prestacions, subvencions que acreditin la situació econòmica de la unitat de convivència.
- Les persones que desenvolupin la seva activitat professional al municipi, amb una antiguitat mínima de CINC ANYS, s'ha d'acreditar mitjançant informe de vida laboral i contracte de treball, llicència d'obertura en el cas de treballadors per compte propi, i/o qualsevol altre document que es requereixi per la comprovació d'aquesta antiguitat. (*)
- Títol de família monoparental vigent(*)
- Títol de família nombrosa vigent (*)
- El Consell Comarcal del Maresme es reserva el dret de demanar qualsevol documentació que considera oportuna per justificar amb claredat qualsevol situació de la persona sol·licitant o d'algun membre de la unitat de convivència.

La documentació marcada amb un (*) la persona sol·licitant pot autoritzar al Consell Comarcal del Maresme perquè la comprovi d'ofici.

Les persones sol·licitants que presentin documentació falsa o que no reuneixin els requisits legals establerts a la corresponent convocatòria en el moment de la seva presentació, seran excloses de la convocatòria. Igualment, la manca d'acreditació del compliment dels requisits o la no aportació de la documentació serà motiu de denegació de l'adjudicació i es cridarà a la següent persona.

7. INICI DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Les persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial que compleixin els requisits establerts a la corresponent convocatòria, se'ls hi enviarà un missatge al telèfon mòbil i/o una notificació amb la informació de l'inici de la convocatòria i el termini per



presentar la sol·licitud **ANNEX I** de la present convocatòria.

El termini de presentació de la sol·licituds i la documentació requerida en la present convocatòria començarà a comptar partir de l'endemà de la publicació de la convocatòria al BOP i finalitzarà 1 mes després de la seva publicació.

La presentació de la sol·licitud implica la plena acceptació de la present convocatòria així com de les bases reguladores, *Bases generals per a la promoció dels habitatge de lloguer assequible inclosos al servei de gestió d'habitatge de Lloguer social i assequible del Maresme*, com també l'autorització del Consell Comarcal del Maresme perquè pugui comprovar la conformitat de les dades que s'hi contenen o es declaren.

La presentació de la sol·licitud no implica el reconeixement de cap dret d'accés als habitatges a favor de la persona sol·licitant. Les sol·licituds presentades fora de termini no seran admeses.

S'adjudicaran els habitatges, en funció de l'ordre d'inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPOC), no de presentació de la sol·licitud ANNEX I de la present convocatòria, sempre que les persones inscrites al RSHPOC compleixin actualment amb els requisits establerts en aquesta convocatòria.

Les sol·licituds i la documentació corresponent es presentaran preferentment de forma telemàtica al Consell Comarcal del Maresme i implica l'acceptació de les bases i la corresponent convocatòria i de tots els seus annexos.

8. LLISTES PROVISIONALS

Les llistes provisionals de persones que tindran dret a participar en el procés de selecció de les persones adjudicatàries estarà formada per totes les persones que, complint els requisits de la convocatòria, segons les dades facilitades per les persones sol·licitants, constin inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Catalunya, i compleixin amb els requisits generals i econòmics de la convocatòria i si s'escau els requisits específics de la present convocatòria.

Les llistes provisionals es publicaran per ordre d'antiguitat d'inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Catalunya, sempre que es compleixin els requisits de la convocatòria.

Si la sol·licitud o la documentació presentada fos incorrecta o incompleta d'acord amb les bases i la present convocatòria però amb caràcter esmenable, el Consell Comarcal del Maresme



comunicarà a l'interessat la necessitat d'esmenar les anomalies detectades en el termini de 10 dies hàbils, a comptar des de l'endemà de la publicació de llista provisional al taulell electrònic de la corporació. En el cas que l'interessat no esmeni la sol·licitud en el temps indicat s'entendrà que desisteix de la seva petició.

La resolució provisional de persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris pot ser objecte de reclamacions pels interessants en el procés dins el termini de 10 dies hàbils a comptar de l'endemà de la publicació efectuada, a través de la pàgina web del Consell Comarcal del Maresme.

9. ÒRGAN COMPETENT PER A LA INSTRUCCIÓ I LA PROPOSTA D'ATORGAMENT

L'òrgan responsable per a la instrucció del procediment per l'atorgament dels dos habitatges i per a la verificació dels requisits exigits en la present convocatòria serà el Servei de Gestió d'Habitatges de Lloguer Social i Assequible del Maresme.

L'òrgan responsable de la resolució del procediment per a l'atorgament dels habitatges serà el President del Consell Comarcal del Maresme.

10. LLISTES DEFINITIVES

L'aprovació i publicació en el taulell d'anuncis electrònics de la llista definitiva de sol·licitants es realitzarà en el termini d'un mes a comptar a partir del dia després del venciment termini habilitat per a la presentació de reclamacions o esmenes a les sol·licituds.

11. SELECCIÓ DE LES PERSONES ADJUDICATÀRIES

a) Adjudicació dels habitatges:

L'adjudicació es farà per estricte ordre de la llista definitiva resultant. La no presentació de la documentació requerida en els terminis establerts o, si la persona adjudicatària no es presenta en el dia i l'hora establerts per la signatura s'entendrà que la persona interessada renuncia a ser beneficiària i es procedirà a oferir l'arrendament de l'habitatge a la següent persona de la llista definitiva resultant.

b) Llista de reserva:

La llista de reserva serà conformada per la llista definitiva resultant que hagi servit per a l'adjudicació dels habitatges. Si queda un habitatge vacant, aquest serà cobert amb la primera persona de la llista de reserva.



La llista de reserva tindrà la mateixa vigència que la durada dels contractes de lloguer i les persones inscrites hauran de seguir complint, en tot moment, els requisits exigits per la convocatòria.

Caducarà en el moment que es torni a efectuar una nova convocatòria.

c) Habitatges no adjudicats o vacants:

Si finalitza la convocatòria per una tipologia d'habitatges i es dona el cas que, valorades les sol·licituds i resoltes les adjudicacions, resten habitatges vacants, es podrà optar per obrir una nova convocatòria, que podrà establir altres criteris, o destinar aquests habitatges a altres finalitats.

12. FORMALITZACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ

Les persones adjudicatàries seran convocades expressament pel Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i Assequible del Maresme a fi que es faci efectiva la formalització i signatura del contracte de lloguer. En aquest mateix acte, es durà a terme el lliurament de les claus i el pagament de la fiança.

La no compareixença de la persona adjudicatària al lloc on s'ha de formalitzar el contracte i a l'hora convinguda, sense avís previ ni motivació, s'entendrà com un acte de desistiment i es perdrà la condició d'adjudicatari. A tal efecte es requerirà, per ordre, a la següent persona de la llista d'espera per procedir a adjudicar l'habitatge.

13. RÈGIM JURÍDIC DE LA CONVOCATÒRIA

Tot allò no previst a la present convocatòria, està regulat per el Reglament de funcionament del Servei de Gestió d'habitatge de Lloguer social i a les Bases generals per a la promoció dels habitatges de lloguer assequible inclosos al Servei de Gestió d'habitatge de Lloguer social i Assequible del Maresme” aprovat en sessió ordinària del Ple en data 21 de novembre de 2023 publicat al BOP en data 4 de desembre de 2023.