AJUNTAMENT VILAFRANCA DEL PENEDÈS

BASES REGULADORES I CONVOCATÒRIA DE L'ADJUDICACIÓ EN RÈGIM DE LLOGUER DE NOU HABITATGES, PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS, SITUATS A LA RAMBLA DE SANT FRANCESC NÚMS. 22 I 24 DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS, DESTINATS A LLOGUER ASSEQUIBLE

A) FONAMENT

L'Ajuntament de Vilafranca del Penedès és propietari, per títol de donació, de diferents habitatges situats a la rambla de Sant Francesc números 22 i 24, que han estat rehabilitats a càrrec seu, i que disposen d'ascensor d'accés. Aquests habitatges tenen la naturalesa jurídica de béns municipals de caràcter patrimonial.

Es pretén cedir l'ús de nou (9) habitatges d'aquest edifici, a persones residents a Vilafranca del Penedès que ho necessitin perquè tenen dificultats d'accés, en règim d'arrendament, finalitat que s'ajusta a la voluntat de complir una funció social expressada per l'anterior propietària de l'immoble quan en va fer donació a l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès.

L'article 72 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels ens locals, preveu que els béns patrimonials, com ho són aquests habitatges, puguin ser cedits en arrendament, i admet que a aquest efecte es tinguin en compte motivacions socials, i no merament econòmiques o de rendibilitat.

L'arrendament s'ha de portar a terme amb convocatòria pública. En aquest cas, s'estableixen uns requisits de renda i necessitat per a poder potencialment accedir a l'arrendament. En el cas que les peticions presentades superin el nombre de nou habitatges disponibles, s'acudirà a un sistema transparent de sorteig.

B) REQUISITS PER A PARTICIPAR EN EL PROCEDIMENT

Podran prendre part en el procediment d'adjudicació, resolt en darrer terme per sorteig, aquell/s sol·licitant/s que en la data que finalitzi el termini per a presentar sol·licituds de participació compleixin els requisits següents, amb el benentès que els requisits els han de complir tots els membres del nucli de convivència que pretenguin viure en un dels habitatges:

- Que l'habitatge que es sol·liciti es destini a domicili habitual i permanent dels seus destinataris. Els adjudicataris disposen del termini de dos mesos per ocupar l'habitatge un cop signat el contracte d'arrendament.

- Estar empadronats a Vilafranca del Penedès i que acreditin una

antiguitat continuada de, com a mínim, els darrers tres anys d'empadronament.

- Tenir nacionalitat espanyola o bé de qualsevol dels estats membres 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).

- Que els arrendataris dels habitatges no siguin titulars de ple domini o dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge 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. Aquesta limitació no és aplicable a persones de més de 65 anys, o persones amb mobilitat reduïda que no puguin adaptar el seu habitatge, sempre que l'habitatge del qual siguin propietaris sigui ofert a la Borsa de lloguer social, i es compromet a arrendar el seu habitatge a un preu un 30% per sota l'índex de referència dels preus de lloguer que publica l'AHC.

- Tenir uns ingressos bruts familiars (referits a la suma de tots els membres de la unitat de convivència):

    - Màxims, assimilats als habitatges qualificats de protecció oficial en règim general de lloguer, on pertany Vilafranca, i àrees de forta demanada acreditada, o sigui inferiors a 5 vegades l'IRSC, el que significa ingressos bruts anuals màxims segons la taula adjunta:

1 membre	2 membres	3 membres
39.838,65 €	41.070,77 €	42.837,26 €

    - Mínims, superiors a de 2,5 vegades l'IRSC, renda bruta mínima anual segons la taula adjunta:

1 membre	2 membres	3 membres
19.919,33 €	20.535,39 €	21.418,63 €

- Els ingressos s'hauran d'acreditar en relació a l'exercici fiscal del període impositiu immediatament anterior amb termini vençut a la data de la presentació de la documentació.

- Que el nombre de persones que hagi de residir a l'habitatge, membres d'una mateixa unitat de convivència, no excedeixi de tres per als habitatges de dos dormitoris i de dos per als habitatges d'un dormitori.

C) DESCRIPCIÓ DELS HABITATGES

Els 9 habitatges de lloguer, ubicats a la Casa Feliu de Vilafranca del Penedès, són:

1) Rambla Sant Francesc número 22, 1r 1a:

Habitatge situat en planta primera porta primera, amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 49.82 m2 i 61.19 m2 de superfície construïda més una terrassa coberta de superfície construïda 10.21 m2. Està distribuït en rebedor, sala-cuina-menjador, bany i **2 dormitoris**. Té com a annex l'ús exclusiu del pati de ventilació de superfície útil 7.25 m2 i el rentador 1º1º, situat en la planta tercera amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 1.67 m2 i 2.21 m2 de superfície construïda.
Renda mensual 379,91€ + Contribució a despeses comunes + taxa brossa

2) Rambla Sant Francesc número 22, 1r 2a:

Habitatge situat en la planta primera porta segona, amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 54.75 m2 i 65.72 m2 de superfície construïda més una terrassa coberta de superfície construïda 9.70 m2. Està distribuït en rebedor, sala-menjador, cuina, bany i **2 dormitoris**. Té com a annex el rentador 1º2º, situat en la planta tercera amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 1.65 m2 i 1.86 m2 de superfície construïda.
Renda mensual 416,81 € + Contribució a despeses comunes + taxa brossa

3) Rambla Sant Francesc número 22, 1r 3a:

Habitatge situat en la planta primera porta tercera, amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 38.91 m2 i 48.54 m2 de superfície construïda més un balcó de superfície 1.98 m2. Està distribuït en sala-menjador-cuina, bany i **1 dormitori**. Té com a annex el rentador 1º3º, situat en la planta tercera amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 1.65 m2 i 1.86 m2 de superfície construïda.
Renda mensual 298,01 € + Contribució a despeses comunes + taxa brossa

4)Rambla Sant Francesc número 22, 1r 4a:

Habitatge situat en la planta primera porta quarta, amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 44.63 m2 i 55.40 m2 de superfície construïda més un balcó de superfície 3.73 m2. Està distribuït en rebedor, sala-menjador-cuina, bany i **2 dormitoris**. Té com a annex el rentador 1º4º, situat en la planta tercera amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 1.68 m2 i 1.98 m2 de superfície construïda.
Renda mensual 341,03€ + Contribució a despeses comunes + taxa brossa

5) Rambla Sant Francesc, número 22, 2n 1a:

Habitatge situat en la planta segona porta primera amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 50.05 m2 i 60.18 m2 de superfície construïda més una terrassa coberta de superfície construïda 10.21 m2 comptabilitzada al 100%. Està distribuït en rebedor, sala-cuina-menjador, bany i **2 dormitoris**. Té com a annex el rentador 2º1º, situat en la planta tercera amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 1.44 m2 i 1.70 m2 de superfície construïda.
Renda mensual 380,78 € + Contribució a despeses comunes + taxa brossa

6)Rambla Sant Francesc número 22, 2n 2a:

Habitatge situat en la planta segona porta segona, amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 56.17 m2 i 65.33 m2 de superfície construïda més una terrassa coberta de superfície construïda 9.71 m2 comptabilitzada al 100%. Està distribuït en rebedor, sala-menjador, cuina, bany i **2 dormitoris.** Té com a annex el rentador 2º2º, situat en la planta tercera amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 1.40 m2 i 1.64 m2 de superfície construïda.
Renda mensual 426,53 € + Contribució a despeses comunes + taxa brossa

7)Rambla Sant Francesc número 22, 2n 3a:

Habitatge situat en la planta segona porta tercera, amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 39.61 m2 i 48.98 m2 de superfície construïda més un balcó de superfície 1.49 m2. Està distribuït en sala-menjador-cuina, bany i **1 dormitori**. Té com a annex el rentador 2º3º, situat en la planta tercera amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 1.62 m2 i 1.91 m2 de superfície construïda.

Renda mensual 303,15 € + Contribució a despeses comunes + taxa brossa

8)Rambla Sant Francesc número 22, 2n 4a:

Habitatge situat en la planta segona porta quarta, amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 42.93 m2 i 54.93 m2 de superfície construïda més un balcó de superfície 3.01 m2. Està distribuït en rebedor, sala-menjador-cuina, bany i **2 dormitoris**. Té com a annex el rentador 2º4º, situat en la planta tercera amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 1.40 m2 i 1.69 m2 de superfície construïda.
Renda mensual 327,23 € + Contribució a despeses comunes + taxa brossa

9) Rambla Sant Francesc, número 24, 3r:

Habitatge situat en la planta tercera porta única, amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 24, de superfície útil 53.73 m2 i 67.42 m2 de superfície construïda més un balcó de superfície 0.71 m2. Està distribuït en sala-menjador-cuina, bany, traster i **1 dormitori**. Té com a annex el rentador 3ºúnica, situat en la planta tercera amb accés per les zones comuns de l'edifici situat en la Rambla Sant Francesc 22, de superfície útil 1.76 m2 i 2.42 m2 de superfície construïda.
Renda mensual 409,58 € + Contribució a despeses comunes + taxa brossa

D) CONDICIONS DEL CONTRACTE DE LLOGUER

- El contracte es regirà per la Llei, 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendament urbans.
- Tindrà una durada d'un any, i l'arrendatari té dret de pròrroga, fins a un màxim total de set anys (per ser l'Ajuntament persona jurídica). Posteriorment hi podran haver pròrrogues tàcites anuals, tret de denúncia d'alguna de les parts comunicada amb almenys dos mesos d'antelació.
- La renda s'actualitzarà anualment segons l'índex de Garantia de Competitivitat publicat per l'INE, per bé que l'actualització no podrà ser mai negativa.
- Quan se signi el present contracte d'arrendament, la part arrendatària dipositarà en poder de l'arrendadora la quantitat d'UNA mensualitat en concepte de fiança que serà ingressada al Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes.
- Les despeses comunitàries de l'immoble inherents a l'ús dels habitatges (electricitat de l'escala, vestíbul i elements comuns, neteja d'aquests espais, manteniment de l'ascensor, petites reparacions a elements comunitaris, etc.), seran repercutides de manera

independent a la renda arrendatícia, sense que pugui excedir inicialment de 50 euros mensuals per habitatge (quantitat que es revisarà anualment segons l'índex de Garantia de Competitivitat publicat per l'INE).
- La despesa de la taxa de residus domèstics inherent a l'ús d'habitatge, serà repercutida de manera independent a la renda arrendatícia. Per al 2023 segons les Ordenances fiscals aprovades inicialment, suposa 12,56 euros mensuals. I s'actualitzarà anualment, en funció de l'import de la Taxa.
- No serà permès el subarrendament total o parcial ni la cessió per qualsevol títol per part del llogater.

La incompareixença en el dia, hora i lloc establerts, per a formalitzar el contracte, s'entendrà com a renúncia expressa a l'habitatge, el qual s'adjudicarà automàticament al sol·licitant següent que correspongui per ordre del sorteig.

E) TERMINI I FORMA D'INSCRIPCIÓ PER A PRENDRE PART EN EL SORTEIG

Les sol·licituds es podran recollir a l'Oficina local d'habitatge (OLH), o descarregar-se del web municipal. El termini de presentació de sol·licituds finalitza 20 dies hàbils des de la seva publicació. Es farà publicitat de la convocatòria via web municipal, tauler d'anuncis d'Habitatge i mitjans de comunicació locals.

Les sol·licituds es presentaran preferentment de manera telemàtica amb signatura electrònica. També és possible la presentació presencial a l'OLH, no s'acceptaran les remeses per correu, i s'ajustaran al model que s'inclourà al Tràmit municipal.

La sol·licitud segons model ha d'expressar si s'opta a un habitatge de 1 o 2 dormitoris, el nom, cognoms, document d'identificació, data de naixement i altres dades de la persona física que formula la sol·licitud, i també expressarà les mateixes dades de les altres persones que, en el seu cas, formin part de la unitat de convivència i que viuran en l'habitatge.

La sol·licitud també incorpora una declaració responsable que indica que la persona sol·licitant i les altres persones de la unitat de convivència compleixen tots els requisits de la base B, i una autorització expressa per tal que l'Ajuntament pugui accedir a les dades tributàries, patrimonials, de Seguretat Social i altres corresponents a totes les persones que s'hagin fet constar, a l'efecte de possibles comprovacions.

F) EXPOSICIÓ DE LLISTES

Un cop revisades les sol·licituds presentades, es publicarà una llista contenint el total dels participants admesos i exclosos per al sorteig, que es notificarà personalment i s'exposarà durant 10 dies hàbils al tauler d'anuncis de l'Oficina Local d'Habitatge de l'Ajuntament de Vilafranca, per aquelles persones que vulguin comprovar les seves dades.

G) PROCEDIMENT DEL SORTEIG

El sorteig (si és necessari en ser les peticions superiors en nombre als habitatges) es farà davant fedatari (funcionari municipal o notari), al Claustre de Sant Francesc, seu de l'Oficina Local d'Habitatge, el dia i hora que seran degudament comunicats a les persones interessades. El fedatari haurà dipositat, prèviament, en dues urnes (una per les sol·licituds dels habitatges de 1 dormitori i 1 per a les sol·licituds dels habitatges de 2 dormitoris) el total de paperetes amb el nom i DNI de les persones amb les sol·licituds admeses.

De l'urna per a les sol sol·licituds dels habitatges de 1 dormitori s'aniran extraient les paperetes, una per una, fins a un total de 3. Respectant l'ordre de sortida de les paperetes, es confeccionarà una llista que establirà la prioritat per a escollir habitatge.

De l'urna per a les sol sol·licituds dels habitatges de 2 dormitoris s'aniran extraient les paperetes, una per una, fins a un total de 6. Respectant l'ordre de sortida de les paperetes, es confeccionarà una llista que establirà la prioritat per a escollir habitatge.

A continuació, s'extrauran fins a 6 paperetes més de l'urna a les sol·licituds dels habitatges de 1 dormitori amb les quals, segons l'ordre de sortida, es confeccionarà una llista d'espera que serà utilitzada en cas de renúncia o de falta d'idoneïtat dels 3 primers seleccionats. Aquesta llista tindrà una vigència de 3 anys.

També s'extrauran fins a 12 paperetes més de l'urna a les sol sol·licituds dels habitatges de 2 dormitoris amb les quals, segons l'ordre de sortida, es confeccionarà una llista d'espera que serà utilitzada en cas de renúncia o de falta d'idoneïtat dels 6 primers seleccionats. Aquesta llista tindrà una vigència de 3 anys.

La llista de les 9 persones adjudicatàries, així com la llista d'espera, es notificarà personalment i s'exposarà durant 10 dies hàbils al tauler d'anuncis de l'Oficina Local d'Habitatge.

L'Ajuntament comprovarà que les persones adjudicatàries, amb els seus nuclis de convivència, compleixen efectivament els requisits exigits. A aquest efecte, podrà accedir a les seves dades, i demanar els documents i

justificacions adients. No se signarà cap contracte d'arrendament si no resta acreditat el compliment dels requisits exigits.

H) CONTRACTE D'ARRENDAMENT

Les persones adjudicatàries segons el sorteig, i que compleixin els requisits exigits, seran cridades per a triar l'habitatge que desitgin entre els 9 ofertats (de 1 o 2 dormitoris, segons sol·licitud i unitat de convivència). La tria es farà segons l'ordre de les llistes derivades del sorteig.

Se signarà contracte d'arrendament en els termes expressats en aquestes bases, previ acord d'adjudicació que adoptarà la Junta de Govern Local, i d'acord amb la renda mensual expressada per a cada habitatge. La persona arrendatària haurà de lliurar la documentació necessària, i satisfer les quantitats corresponents a la fiança i a la primera mensualitat de renda.

En el cas de tenir algun membre del nucli de convivència un habitatge en propietat, caldrà prèviament comprovar que es donen els requisits de la base B, i que l'habitatge s'ha integrat a la Borsa d'habitatge de l'Ajuntament o que s'ha signat un conveni de rehabilitació i cessió d'ús.