



Ajuntament de Sora

DEPARTAMENT: SECRETARIA-INTERVENCIÓ
TEMA: PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ D'UN HABITATGE DESTINAT A LLOGUER JUVENIL TEMPORAL.
EXPEDIENT: 99/2024

Edicte

PEL QUAL ES CONVOCA LA LICITACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'UN HABITATGE SOCIAL DESTINAT A LLOGUER JUVENIL TEMPORAL

El Ple de l'Ajuntament de Sora, en sessió tinguda el propassat 22 de juliol de 2024 ha aprovat les Bases del PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ D'UN HABITATGE DESTINAT A LLOGUER JUVENIL TEMPORAL que s'insereixen a l'Annex.

Les persones interessades que compleixin els requisits, acceptin les condicions establertes en elles i vulguin participar en el procediment han de presentar la sol·licitud durant el termini de vint dies hàbils, a comptar de la data de publicació de les Bases al BOP, ajustada al model de l'Annex 1 i acompanyada de la documentació requerida.

Annex de l'Edicte

BASES DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ D'UN HABITATGE SOCIAL DESTINAT A LLOGUER JUVENIL TEMPORAL

Article 1. Procediment de licitació

1. La licitació del contracte d'arrendament projectat es realitzarà mitjançant concurs públic i per procediment obert, en el qual qualsevol persona interessada pot presentar una oferta.

Article 2. Informació sobre l'habitatge

1. L'habitatge a licitar es troba situat a la primera planta de l'edifici del Carrer Major, 9 del nucli de Sora, té dues habitacions i una superfície de 60,73 m².
2. El nombre màxim de persones que hi podran habitar es de tres.

Article 3. Renda

1. La renda serà de QUATRE-CENTS EUROS (400,00€) MENSUALS.
2. La renda s'abonarà mensualment dins dels cinc primers dies naturals de cada mes de forma anticipada mitjançant ingrés al número de compte que l'Ajuntament facilitarà a l'arrendatari/ària en el moment de signatura del contracte.
3. L'Ajuntament emetrà el primer dia de cada mes una factura per l'import del lloguer, amb les actualitzacions que corresponguin.
4. La renda s'actualitzarà anualment en funció de la variació percentual que experimenti l'IPC, durant els dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex que estiguis publicat a la data de formalització del contracte, i en les successives, el que correspongui a l'últim aplicat.

Article 4. Durada del contracte.



1. La durada del contracte serà de set anys.
2. Si arribada la data de venciment del contracte, o de qualsevol de les seves pròrroques, una vegada transcorreguts com a mínim set anys de durada d'aquell, cap de les parts no ha notificat a l'altra, almenys amb quatre mesos d'antelació a aquella data en el cas de l'arrendador i almenys amb dos mesos d'antelació en el cas de l'arrendatari, la seva voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més, tret que l'arrendatari manifesti a l'arrendador amb un mes d'antelació a la data de terminació de qualsevol de les anualitats, la seva voluntat de no renovar el contracte.

Article 5. Marc normatiu

- ✓ DECRET LEGISLATIU 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- ✓ DECRET 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.
- ✓ Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic intern les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 i les seves disposicions de desplegament;
- ✓ Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Article 6. Requisits de participació

1. Per participar en el procediment s'haurà de complir els següents requisits i presentar la documentació per justificar-los que en cada cas s'indica:
 - a. Trobar-se empadronat al municipi de Sora. S'acreditarà mitjançant la presentació del certificat d'empadronament i només l'haurà de complir la persona que presenti la sol·licitud amb qui s'hagi de formalitzar el contracte.
 - b. Ser major d'edat i tenir la nacionalitat europea o permís de residència permanent. S'acreditarà mitjançant fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat (DNI) o del número d'identificació fiscal (NIE), en el cas d'estrangers.
 - c. Trobar-se en ple ús de la capacitat d'obrar i contractar i no haver estat incapacitat per sentència judicial ferma. S'acreditarà per mitjà d'una declaració responsable.
 - d. No haver estat sotmès a procediments sancionadors, de resolució, reclamació de quantitats, alteració de la convivència veïnal o similars, relacionats amb l'ús d'un habitatge social com a residència. S'acreditarà per mitjà d'una declaració responsable.
 - e. Tenir, en el moment de presentar la sol·licitud, entre 18 i 35 anys, ambdós inclosos, tots els membres de la unitat de convivència que siguin majors d'edat. S'acreditarà amb el DNI o el NIF.
 - f. No superar la unitat de convivència el nombre màxim de tres persones. Es considera com unitat de convivència el conjunt de persones que hagin d'ocupar l'habitatge. En cas que la unitat de convivència estigui formada per un nombre de membres superior al rati d'ocupació màxima establerta en aquestes Bases, els sol·licitants quedaran exclosos del procediment d'adjudicació per no complir aquest requisit essencial.
 - g. No posseir cap immoble en propietat ni cap dret real d'ús i gaudi d'immobles. S'acreditarà per mitjà d'una declaració responsable. Nogensmenys, si podran



prendre part en el procediment els arrendataris o posseïdors d'habitatges en precari.

h. Tenir solvència econòmica. S'acreditarà pels següents mitjans:

1r. Obtenir uns ingressos mínims anuals dels següents imports, referits a la mitjança dels tres darrers anys. S'acreditarà amb els mitjans que s'indica a continuació:

1 membre	2 membres	3 membres
12.000€	18.000€	20.000€

One. Fotocòpia compulsada de les tres darreres declaracions de l'Impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF) o una declaració responsable conforme no hi ha l'obligació de presentar-les, per mitjà de la qual s'informi de quins han estat els recursos econòmics amb els quals ha comptat el licitador durant els exercicis 2021, 2022 i 2023.

Two. Fotocòpia compulsada del contracte de treball de la persona que presenti l'oferta i de la resta de membres de la unitat de convivència.

Three. Fotocòpia compulsada de les dotze darreres nòmines de la persona que es presenti i de la resta de membres de la unitat de convivència.

2n. Documentació acreditativa de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social i no tenir cap deute pendent amb l'Ajuntament.

2. Tots aquests requisits s'han de complir en el moment de presentació de la sol·licitud, en el de formalització del contracte i durant tota la vida d'aquest, excepte pel que fa a l'edat dels membres de la unitat de convivència, que només s'haurà de complir en el moment de presentar la sol·licitud.

Article 7. Causes d'exclusió

1. Seran causes d'exclusió de la convocatòria:

- L'incompliment o la manca d'acreditació dels requisits establerts per participar-hi.
- La falsedat en les dades o en els documents aportats.
- La presentació de la sol·licitud fora de termini.

Article 8. Criteris d'adjudicació

1. L'adjudicació del contracte recaurà en la persona que, en el seu conjunt, hagi obtingut major puntuació, tenint en compte els següents criteris:

- Arrelament al municipi de Sora (màxim de 180 punts):
 - Residència habitual i continuada dels darrers deu anys, a comptar des de la data de finalització del termini per presentar les sol·licituds: 100 punts.
 - Residència habitual i continuada dels darrers cinc anys, a comptar des de la data de finalització del termini per presentar les sol·licituds: 50 punts.
 - Residència habitual i continuada dels darrers tres anys, a comptar des de la data de finalització del termini per presentar les sol·licituds: 20 punts.
 - Residència habitual i continuada dels darrer any, a comptar des de la data de finalització del termini per presentar les sol·licituds: 10 punts.
- Edat de les persones sol·licitants i/o que formin part de la unitat de convivència de la persona sol·licitant (màxim 30 punts):
 - De 18 a 25 anys (ambdós inclosos): 20 punts.
 - De 26 a 29 anys (ambdós inclosos): 10 punts.
 - De 30 a 35 anys (ambdós inclosos): 5 punts.
- Número de membres de la unitat de convivència menors inclosos (màxim 20 punts):



Ajuntament de Sora

- 1r. 1 persona: 5 punts.
- 2n. 2 persones: 10 punts.
- 3r. 3 persones: 15 punts.

Article 9. Procés d'adjudicació

1. **INICI DEL PROCÉS:** Per Acord del Ple s'aprovarà la incoació del procediment i aquestes Bases de licitació delegant-se en l'Alcalde la resta de resolucions que calgui adoptar durant la instrucció, resolució i execució del procediment, amb l'objectiu de facilitar-ne i accelerar-ne la tramitació.
2. L'acord plenari d'aprovació de les Bases es publicarà en el Butlletí Oficial de la Província, la web municipal i el taulell d'anuncis municipal, donant, i es procurarà donar-ne difusió per altres mitjans.
3. **CONVOCATÒRIA I TERMINI DE PRESENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS:** Les persones interessades que compleixin els requisits, acceptin les condicions establertes en aquestes Bases i vulguin participar en el procediment han de presentar la sol·licitud durant el termini de vint dies hàbils, a comptar de la data de publicació de les Bases al BOP ajustada al model de l'Annex 1, acompanyada de la documentació requerida en aquestes Bases.
4. També hauran de facilitar una adreça electrònica i un telèfon mòbil per a notificacions.
5. Les sol·licituds poden presentar-se telemàticament o bé presencialment a les oficines municipals, de dilluns a divendres, de 9 a 14 hores.
6. **ADMISSIÓ DE SOL·LICITUDS I CONFECCIÓ DE LA LLISTA D'INTERESSATS:** Una vegada finalitzat el període de recepció de sol·licituds, aquestes es valoraran d'acord amb la documentació aportada i en base als requisits establerts en aquestes normes, i es publicaran les llistes provisionals d'admesos i exclosos al taulell d'anuncis i a la pàgina web municipal, notificant-se personalment als interessats.
7. En el cas de resultar exclòs/a provisionalment, es podrà presentar reclamació pertinent, acompanyada de la documentació justificativa escaient, durant el termini màxim de quinze dies hàbils, a comptar de la data de recepció de la notificació.
8. Finalitzada l'exposició de la llista provisional d'admesos, es resoldran les reclamacions presentades en temps i forma i s'aprovarà la llista definitiva d'admesos i exclosos, que serà exposada al taulell d'anuncis i a la web municipal i notificada personalment als interessats.
9. **SELECCIÓ DE L'ADJUDICATARI:** La selecció de la persona adjudicatària es farà mitjançant els criteris objectius establerts en aquestes Bases. En el cas d'igualtat de puntuacions, l'adjudicació s'efectuarà per sorteig.

Article 10. Adjudicació

1. L'adjudicació del contracte recaurà en el participant que hagi obtingut la millor puntuació, després de verificar de manera fefaent que compleix els requisits establerts en aquestes Bases.

Article 11. Extinció del contracte per venir a millor fortuna

1. En el cas que l'arrendatari adquireixi un immoble en propietat o un dret real d'ús i gaudi sobre un immoble, el contracte quedarà automàticament resolt i sense efectes des de la data en que es produeixi aquest fet i l'arrendatari obligat a abandonar-lo.
2. També quedarà resolt i sense efectes quan s'incompleixi qualsevol altre dels requisits establerts en aquestes Bases per participar en el procediment.



3. Per cada dia que es resisteixi a abandonar-lo haurà de satisfer una pena de cent euros diaris.

Article 12. Llista d'espera

1. En cas que l'habitatge quedi vacant, serà adjudicat a la primera persona de la llista d'espera que compleixi els requisits per accedir-hi.
2. Aquesta llista d'espera es mantindrà vigent fins que es convoqui un nou procediment de licitació, data en la qual es declararà caducada a tots els efectes.
3. Les persones que figurin a la llista hauran complir els requisits establerts per aquestes Bases en la data d'accés a l'habitatge i durant tota la vida del contracte, excepte pel que fa a l'edat dels membres de la unitat de convivència, que només s'haurà de complir en el moment de presentar la sol·licitud.

Article 13. Formalització del contracte d'arrendament

1. El contracte es formalitzarà amb la persona que hagi fet la sol·licitud.
2. En el moment de subscriure del contracte, l'arrendatari haurà de satisfer els següents imports:
 - a. Import de la primera mensualitat de la renda.
 - b. Import de la fiança.

Article 14. Fiança

1. L'arrendatari haurà de constituir una fiança equivalent a una mensualitat de renda, per respondre dels desperfectes que pateixi l'habitatge i dels perjudicis derivats de l'incompliment de les seves obligacions contractuals.
2. La fiança es retornarà, una vegada extingit el contracte, si no hi ha obligacions pendents de satisfer ni danys i perjudicis pendents de reparar o indemnitzar.

Article 15. Obligacions de l'arrendatari

1. L'arrendatari és obligat:
 - a. A destinar el domicili arrendat a domicili habitual de l'adjudicatari i la seva unitat de convivència.
 - b. A no sotsarrendar ni cedir totalment o parcial l'habitatge arrendat.
 - c. A no destinar l'habitatge a usos comercials, professionals o industrials.
 - d. A assumir el cost i realitzar el pagament de les despeses dels serveis de subministraments als immobles, que seran abonades directament a les companyies subministradores.
 - e. A assumir el cost de les despeses de comunitat.
 - f. A assumir el cost i satisfer els tributs sobre l'habitatge, la taxa d'escombraries i clavegueram.
 - g. A assumir el cost i realitzar el pagament de les despeses de serveis de l'immoble tals com antena col·lectiva, porter automàtic, extintors, assegurances, reparacions i administració de finques.
 - h. A assumir el cost i realitzar el pagament de les despeses generals de manteniment de l'immoble a càrrec de l'arrendatari, conforme a la legislació d'arrendaments urbans vigent.
 - i. A no realitzar obres sense el consentiment exprés i previ de l'arrendador. L'arrendatari no pot fer en cap cas, sense el consentiment de l'Ajuntament de Sora, expressat per escrit, obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o dels accessoris o que provoquin una disminució de l'habitabilitat, l'estabilitat o la seguretat d'aquest.
 - j. A mantenir l'habitatge en perfectes condicions higièniques i sanitàries i no realitzar-hi cap tipus d'activitat molesta, nociva, insalubre, perillosa ni il·lícita.



- k. A no tenir-hi cap animal sense consentiment exprés de l'Ajuntament.
- l. A subscriure una assegurança de responsabilitat civil que respongui dels danys i perjudicis que es puguin causar en l'immoble, designant com a beneficiari a l'Ajuntament.
- m. A complir amb la resta d'obligacions i condicions que s'estipulin en el contracte d'arrendament i en la Llei d'Arrendament Urbans.
- n. Qualsevol desperfecte s'haurà de comunicar a l'Ajuntament abans d'arranjar-lo. També s'haurà de comunicar les obres de pintura.

Article 16. Obligacions de l'Ajuntament

- 1. Són obligacions de l'arrendador:
 - a. Realitzar, sense dret a elevar la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'immoble en les condicions d'utilització per servir a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament sigui imputable a l'arrendatari.
 - b. Complir amb la resta d'obligacions segons el que disposa la Llei d'Arrendament Urbans.

Article 17. Interpretació.

L'Ajuntament es reserva la facultat d'interpretar el contingut del present plec i de resoldre aquelles qüestions no previstes ni contemplades en ell o que ofereixin dubtes per la seva interpretació i aplicació.

Article 18. Règim jurídic del contracte

- 1. Aquest contracte té caràcter privat, la seva preparació i adjudicació es regeixen per la legislació de patrimoni i contractació del sector públic; supletòriament s'aplicaran la resta de normes de dret administratiu i, si no n'hi ha, les normes de dret privat.
- 2. En quant als seus efectes i extinció, es regirà per la normativa patrimonial de les entitats locals i les normes de dret privat.
- 3. L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu serà el competent per conèixer les qüestions que se suscitin en relació amb la preparació i adjudicació del contracte.
- 4. L'ordre jurisdiccional civil serà el competent per resoldre les controvèrsies que se suscitin entre les parts en relació amb els efectes, compliment i extinció del contracte.

Article 19. Gestió de les dades facilitades.

- 1. Les dades de les persones sol·licitants es tractaran en els termes següents: L'Ajuntament de Sora, en qualitat de responsable de tractament, tractarà les dades de les persones sol·licitants i els membres de la seva unitat de convivència amb la finalitat d'identificar les persones interessades en procediments administratius, seguiment de les actuacions, comunicació de les actuacions i notificació de resolucions. La legitimació del tractament és el compliment de les obligacions legals inherents al procediment de licitació del contracte. Les dades es comunicaran a altres administracions públiques quan sigui necessari a efectes de seguir el procediment. Les persones interessades podran exercir els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició al tractament i la resta de drets relatius a la protecció de dades personals adreçant-se a l'Ajuntament de Sora.

Article 20. Compliment dels requisits de participació

- 1. Els requisits establerts per aquestes Bases per participar en aquest procediment s'hauran de complir des del moment del tancament del termini de presentació de sol·licituds i durant tota la vida del contracte, excepte pel que fa a l'edat dels



Ajuntament de Sora

membres de la unitat de convivència, que només s'haurà de complir en el moment de presentar la sol·licitud.





Annex 1. De les Bases. Model de Sol·licitud de Participació

Sol·licitant

Dades personals

Nom i cognoms:
DNI/NIE:
Adreça:
Municipi:
Codi Postal:
Telèfon:
Correu electrònic:
Data de naixement:

Solvència Econòmica

He presentat la declaració d'IRPF dels exercicis 2021, 2022 i 2023.

(o)

No he presentat la declaració d'IRPF dels exercicis perquè no hi venia obligat i els ingressos anuals que no l'he presentat han estat de Euros.

Unitat de Convivència

Convivent 1:

Dades personals

Nom i cognoms:
DNI/NIE:
Adreça:
Municipi:
Codi Postal:
Telèfon:
Correu electrònic:
Data de naixement:

Solvència econòmica

He presentat la declaració d'IRPF dels exercicis 2021, 2022 i 2023.

(o)

No he presentat la declaració d'IRPF dels exercicis perquè no hi venia obligat i els ingressos anuals que no l'he presentat han estat de Euros.

Convivent 2:

Dades personals.

Nom i cognoms:
DNI/NIE:
Adreça:
Municipi:



Ajuntament de Sora

Codi Postal:
Telèfon:
Correu electrònic:
Data de naixement:

Solvència econòmica

He presentat la declaració d'IRPF dels exercicis 2021, 2022 i 2023.

(o)

No he presentat la declaració d'IRPF dels exercicis perquè no hi venia obligat i els ingressos anuals que no l'he presentat han estat de Euros.

Exposem

Assabentats de les Bases que regeixen el procediment d'adjudicació d'un habitatge municipal de lloguer aprovades pel Ple

Manifestem

PRIMER) Que prenem part en el procediment

SEGON) Que acceptem les condicions establertes a les presents Bases i ens obliguem a complir-les en tots els seus extrems en el cas d'esdevenir adjudicatari.

Localitat i data:

Signatura del sol·licitant i la resta de membres majors d'edat de la unitat de convivència.

Documentació que s'adjunta

1. Fotocòpia compulsada del DNI/NIE (vigent) de tots els membres de la unitat de convivència.
2. Fotocòpia del Llibre de Família, si s'escau.
3. Declaració de renda completa corresponent als exercicis de 2021, 2022 i 2023, de tots els membres de la unitat de convivència obligats a presentar-la. En cas de no haver presentat declaració de la renda per no estar-hi obligats d'acord amb la normativa tributària, caldrà presentar l'original dels certificats d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponents als dits exercicis de tots els membres de la unitat familiar i les declaracions responsables exigides per aquestes Bases.
4. Informe de vida laboral de tots els membres de la unitat de convivència majors de 16 anys.
5. Original dels contractes laborals actuals i de les dotze darreres nòmines de l'any en curs de tots els membres de la unitat de convivència.
6.
7.

Article 21. Protecció de dades personals

De conformitat amb el Reglament (UE) 2016/679, 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 a la normativa estatal que correspongui, l'Ajuntament de Sora facilita la següent informació bàsica sobre Protecció de Dades:



Ajuntament de Sora

Responsable del tractament	Ajuntament de Sora C. Església, 1 08588 – Sora sora@sora.cat
Finalitat del tractament	Gestió i tramitació lloguer de pisos per a joves.
Temps de conservació	Les dades personals seran conservades durant el temps necessari per a garantir la finalitat per a la qual han estat recollides.
Legitimació del tractament	El tractament de les dades queda legitimat pel compliment d'una obligació legal.
Destinataris de cessions o transferències	No se cediran les dades a tercers, excepte per obligació legal.
Drets de les persones interessades	Es poden exercir els drets d'accés, rectificació, supressió i portabilitat de les dades i la limitació o oposició al seu tractament a través de la Seu Electrònica o presencialment a les oficines del registre de l'Ajuntament.

L'Alcalde-President, Josep Maria Isern Casaramona.
El Secretari-Interventor Assistant, Miquel Colom i Canal.
Sora, a 2 d'agost de 2024.

