



EDICTE

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 27 de març de 2025, adoptà l'acord d'aprovar inicialment les Bases per a l'adjudicació d'habitatges de lloguer per a la gent gran El Mil·lenari (edifici B).

Atès que durant el termini d'exposició pública es van presentar al·legacions i suggeriments, el Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 17 de novembre de 2025, resol les al·legacions i suggeriments presentats i aprova definitivament les esmentades Bases, per la qual cosa, en compliment d'allò establert a l'article 66 del Decret 179/1995, de 13 de juny, que aprovà el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es procedeix a la publicació del seu text íntegre:

“BASES PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PER A LA GENT GRAN EL MIL·LENARI (EDIFICI B).

1. OBJECTE

És objecte d'aquestes bases establir els requisits generals que regularan l'adjudicació dels habitatges de lloguer lliure, per a la gent gran, ubicats a l'edifici B del c. Àngel Guimerà, número 1-3 de Sant Just Desvern, a mesura que es quedin disponibles.

2. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

La superfície útil i preus del lloguer constaran com annex a la convocatòria.

L'edifici B es divideix en 23 habitatges de lloguer.

Aspectes tècnics significatius:

- Habitatges amb menjador, cuina, un o dos dormitoris i bany.
- Banys amb dutxes planes (sense graó).
- Paviment no lliscant.
- Portes amb amplada mínima de 80 cm.
- Cuina equipada amb mobiliari adequat i previsió d'instal·lació de nevera.
- Les instal·lacions seran elèctriques.
- Punts de comunicació amb consergeria per a casos urgents.

3. PREUS LLOGUER DELS HABITATGES I SERVEIS

PROMUNSA aprovarà els preus dels lloguers i de les quantitats assimilades (despeses corresponents a la neteja i manteniment dels espais comunitaris, ascensor, antena TV, extintors, consergeria, assegurances, administració, etc.), segons la normativa legal vigent.



4. RÈGIM CONTRACTUAL DELS HABITATGES

Els habitatges seran arrendats d'acord amb el que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

El contracte d'arrendament tindrà una durada de set (7) anys, prorrogables per anualitats successives, segons estableix l'art. 10 de la llei citada.

5. DESTINATARIS I REQUISITS

Persones o unitats de convivència que compleixin totes les condicions i requisits exigits en les presents bases i a la convocatòria corresponent, segons es determina en els apartats següents:

5.1 Edat:

L'edat mínima requerida per ser adjudicatari/ària és de 65 anys. En el cas de dos sol·licitants, podrà un dels sol·licitants tenir una edat mínima de 60 anys, sempre que l'altre tingui 65 anys o més.

La data de referència per a la verificació d'aquest requisit serà com a data màxima, el dia abans de la data de publicació de la corresponent convocatòria, és a dir, tots els sol·licitants hauran d'acreditar haver complert mínim 65 anys o 60 anys, en el cas de dos sol·licitants, en la data citada.

5.2 Capacitat legal:

Cal tenir plena capacitat legal per a contractar en aplicació del Codi Civil vigent i altres normes concordants.

5.3 Unitat de convivència:

El conjunt de persones que hagin d'ocupar l'habitatge no podrà ser superior a dos persones.

Els membres d'una mateixa unitat de convivència només podran optar per un habitatge.

5.4 Ingressos econòmics:

ELS INGRESSOS ANUALS MÍNIMS exigibles seran els que es fixin a la convocatòria corresponent.

El càlcul dels ingressos mínims es farà sumant la base imposable general i la base imposable de l'estalvi de totes les persones membres de la unitat de convivència, corresponents a l'exercici fiscal tancat.



5.5 Residència a Sant Just Desvern:

Les persones sol·licitants hauran de complir un dels dos supòsits descrits a continuació:

- Persones sol·licitants amb residència acreditada, mitjançant empadronament, amb antiguitat mínima de residència històrica a Sant Just Desvern, de forma continuada, durant un mínim de tres (3) anys.

En el supòsit de què hi hagi dos sol·licitants, serà suficient que compleixi el requisit de residència un dels dos.

- Persones sol·licitants que tinguin un familiar a Sant Just Desvern fins a segon grau de consanguinitat (pare, mare, fills/es, net/es i germans/es) resident a Sant Just Desvern amb la mateixa antiguitat de residència que l'establerta al paràgraf anterior.

La data de referència per a la verificació d'aquest requisit serà com a data màxima, el dia abans de la data de publicació de la corresponent convocatòria, és a dir, l'antiguitat de tres (3) anys s'haurà de complir, com a data màxima, el dia abans de la data de publicació de la corresponent convocatòria.

5.6 Autonomia personal:

Durant l'estada a l'habitatge, les persones adjudicatàries hauran de gaudir d'unes condicions personals que garanteixin una vida autònoma.

Es requerirà un informe sociosanitari de valoració de l'autonomia funcional i dependència (constarà com annex a la convocatòria), que certifiqui la capacitat per ser-ne adjudicatari/ària. Aquest informe serà emès o supervisat per l'Àrea Bàsica de Salut corresponent.

5.7 Propietats:

- No ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre un habitatge subjecte a protecció pública.
- No ser titular d'un habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer.
- No ser propietari de més de 2 habitatges lliures i els seus annexos vinculats.

El conjunt de propietats de tots els sol·licitants, siguin del tipus que siguin, no poden superar els 300.000 € de valor cadastral.

- Els sol·licitants propietaris d'habitatges lliures, situats al municipi de Sant Just Desvern, els hauran d'oferir en cessió a una administració pública, a una entitat que en depengui o a qualsevol de les borses de mediació per al lloguer social o de lloguer jove, en els termes estipulats per PROMUNSA i/o l'Ajuntament de Sant Just Desvern.



Ajuntament de
Sant Just Desvern

L'import màxim de la renda mensual a percebre, per la persona adjudicatària, de l'habitatge cedit per a lloguer a PROMUNSA, es fixarà a la corresponent convocatòria.

5.8 Deutes i tributs municipals:

Estar al corrent de pagament dels tributs i/o qualsevol deute municipal amb l'Ajuntament de Sant Just Desvern fins a l'adjudicació de l'habitatge.

5.9 Participació sorteig HPO lloguer Mil·lenari

Es permet participar simultàniament al sorteig dels habitatges de lloguer amb protecció oficial del Mil·lenari i als habitatges de lloguer lliure del mateix complex.

6. PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS

Les sol·licituds per accedir als habitatges, que regulen aquestes bases, es podran presentar a partir de l'endemà de la publicació de la corresponent convocatòria mitjançant la presentació presencial, a l'Oficina de PROMUNSA, ubicada a la Carretera Reial, 106, local 6 i 7, de Sant Just Desvern, en horari d'oficina, o a través del registre d'entrada electrònic a través del següent enllaç <https://promunsa.cat/tramits-i-gestions/>, amb el model de sol·licitud per a participar en la promoció d'habitatges de lloguer lliures (Edifici B) del Mil·lenari.

El model de sol·licitud constarà com annex a la convocatòria i s'haurà de presentar degudament omplert i signat, en el termini i juntament amb la documentació que s'especificarà a la convocatòria corresponent.

7. PERÍODE DE PARTICIPACIÓ

S'establirà a la corresponent convocatòria.

8. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES

Entraran a participar totes les sol·licituds admeses de forma definitiva, presentades, dins del termini i en la forma escaient, i que compleixin tots els requisits establerts a les presents bases i a la corresponent convocatòria.

L'adjudicació es farà mitjançant sorteig públic i davant de notari, entre totes les inscripcions que resultin admeses de forma definitiva, amb convocatòria prèvia.

A cada sol·licitant admès se li assignarà, de forma aleatòria, un número de participació per al sorteig, del número 1 fins al final.

S'extrauran totes les boles, que determinaran l'ordre de preferència per escollir habitatge. Una vegada cobert el nombre total d'adjudicatàries, se seguirà el sorteig per



establir l'ordre de reserva per als supòsits de renúncia, i per anar adjudicant habitatges de la mateixa tipologia, a mesura que es vagin quedant lliures.

La vigència de la llista de reserva serà màxim de tres (3) anys des de data de sorteig, o fins que es publiquin unes noves bases d'adjudicació per habitatges de la mateixa tipologia.

Les persones que hagin resultat adjudicatàries seran convocades mitjançant el canal de comunicació electrònic o carta certificada al domicili indicat al model de sol·licitud seguint el rigorós ordre establert al sorteig.

Els adjudicataris seran els que constaran com a titulars de l'habitatge en els contractes a formalitzar. No s'acceptarà cap canvi de titularitat (agregar o canviar noms) una vegada celebrat el sorteig.

L'adjudicació de l'habitatge quedarà supeditada al compliment de tots els requisits d'aquestes bases, acreditats en el moment de l'elecció de l'habitatge, en funció de l'habitatge que estigui lliure en el moment de l'adjudicació.

L'incompliment dels requisits de la convocatòria, suposarà la pèrdua de la condició d'adjudicatari i la conseqüent pèrdua del dret a accedir a l'habitatge per al qual ha resultat seleccionat.

Igualment, tampoc podrà formar part de la llista de reserva aprovada en la convocatòria.

Si no es reuneixen les condicions establertes, l'adjudicació quedarà sense efecte.

Els resultats de l'adjudicació es faran públics en el tauler d'anuncis de PROMUNSA i del Centre Social del Mil·lenari i a la web de PROMUNSA.

En cas de situació d'emergència sobrevinguda, degudament acreditada pels responsables del Servei de Benestar Social de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, mitjançant l'informe corresponent, el Consell d'Administració de PROMUNSA podrà adjudicar un habitatge, sempre que estigui lliure en el moment dels fets, independentment de la posició de la llista de reserva en què es trobi la persona sol·licitant.

9. CONDICIONS D'ADJUDICACIÓ

S'hauran de respectar les condicions següents:

- Destinar l'habitatge adjudicat en lloguer a residència habitual i permanent durant tota la vigència del contracte. Els/les adjudicataris/àries disposen d'un termini de tres (3) mesos per ocupar l'habitatge un cop formalitzat el contracte d'arrendament.



Les persones adjudicatàries autoritzen a PROMUNSA perquè, transcorregut el termini de tres (3) mesos citat, comprovi amb l'Ajuntament de Sant Just Desvern, que es troben efectivament empadronades a l'habitatge llogat.

- b) El contracte de lloguer serà de set (7) anys, prorrogable segons el que estableixi la llei d'arrendaments urbans vigent en el moment de formalització del mateix, sempre que les persones adjudicatàries continuïn complint els requisits establerts a les presents bases.
- c) La persona adjudicatària està obligada a abonar, mitjançant domiciliació bancària, l'import del rebut del lloguer, més les despeses derivades dels consums d'aigua i electricitat, i els arbitris i impostos que siguin repercutibles al lloguer d'acord amb la Llei d'Arrendaments Urbans vigent i les estipulacions del contracte.

La renda de lloguer s'actualitzarà anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional del sistema d'Índex de preus al consum (IPC), o l'índex que el substitueixi. Així mateix, la quota complementària per a despeses d'administració i manteniment, també serà revisable anualment en relació al cost real del servei, i correran íntegrament a càrrec de la persona adjudicatària, i seran inclosos al rebut mensual.

- d) S'exigirà una fiança equivalent a un mes de lloguer, lliure de despeses, i serà dipositada al Incasol per la propietat, i es constituirà el compromís d'Avalloguer.
- e) PROMUNSA quedarà facultada per aplicar els mecanismes de control i rescat de l'habitatge en cas d'incompliment de les condicions establertes a aquestes bases, imputant, si es dona la situació, les possibles despeses dels costos ocasionats a la persona o persones adjudicatàries.
- f) De no reunir les condicions establertes a les presents bases, quedarà sense efectes l'adjudicació de l'habitatge.
- g) D'acord amb l'apartat 7.3 del Reglament del servei d'habitatges de lloguer amb serveis per a gent gran El Mil·lenari, en els espais privats, Promunsa intervindrà en aquelles petites reparacions necessàries per conservar els habitatges en condicions d'habitabilitat. Quan el deteriorament sigui imputable a la persona adjudicatària de l'habitatge, o sigui causat pel desgast per l'ús ordinari de l'habitatge, l'import anirà a càrrec de la persona adjudicatària.

10. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

Es comunicarà a la persona adjudicatària la data de signatura del contracte d'arrendament.

En cas que alguna de les persones adjudicatàries no volgués formalitzar el contracte, ni efectuar els pagaments previstos en els terminis indicats, s'entendrà que renuncia a l'adjudicació i traspasa els seus drets d'adjudicatari/ària, per rigorós ordre de la llista, a



Ajuntament de
Sant Just Desvern

la primera persona adjudicatària en reserva i successivament al següent, fins a formalitzar definitivament el contracte d'arrendament derivat de l'adjudicació.

Les persones adjudicatàries i, per tant, els titulars del contracte d'arrendament, seran les persones que consten com a sol·licitants al formulari d'inscripció a la promoció.

Només es podrà modificar la part arrendatària en cas de defunció d'un dels adjudicataris, o separació legal, sempre que l'adjudicatari/ària que vulgui romandre al contracte reuneixi tots els requisits establerts a les bases per si sol.

11. RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

- La falsificació de les dades recollides a la documentació o l'incompliment d'alguna de les condicions establertes en aquestes bases, donarà lloc a l'exclusió en la selecció, o la nul·litat de l'adjudicació amb pèrdua de l'habitatge llogat i per tant, amb la resolució automàtica del contracte d'arrendament, i la retenció de les fiances i pagaments efectuats fins a la data de l'exclusió o de l'anul·lació.
- Qualsevol altre motiu que es reculli al contracte d'arrendament.

12. RENÚNCIES

La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge adjudicat, per una sola vegada, sense causa justificada, suposarà la baixa de la llista de reserva i, per tant, el renunciant o renunciants, no podran ser adjudicataris de cap habitatge que resulti disponible durant el termini de vigència de la llista de reserva.

13. PUBLICITAT

Les presents bases d'adjudicació, la corresponent convocatòria, així com els llistats d'admesos i exclosos de forma provisional i definitiva es faran públics en el tauler d'anuncis PROMUNSA i del Centre Social del Mil·lenari i a la web de PROMUNSA <https://promunsa.cat/>

14. INTERPRETACIÓ DE LES BASES D'ADJUDICACIÓ

La interpretació de les bases es durà a terme pel Consell d'Administració de PROMUNSA, que igualment resoldrà els dubtes que es presentin.”

Joan Basagañas Camps
ALCALDE

Sant Just Desvern, en la data de la signatura electrònica
Ref.: ADS 2024 75 41

Plaça Verdaguer, 2
08960 – Sant Just Desvern
93 480 48 00
ajuntament@santjust.cat
www.santjust.cat

ADS 2024 75 41