



EDICTE

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 29 de maig de 2025, adoptà l'acord d'aprovar inicialment les Bases per a l'adjudicació d'habitatges de lloguer i cessió d'ús per a persones en risc de vulnerabilitat social.

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 I CESSIÓ D'ÚS A SANT JUST DESVERN PER A PERSONES EN RISC DE VULNERABILITAT SOCIAL

1. OBJECTE

Les presents bases regulen les condicions i requisits per a l'adjudicació d'habitatges destinats a persones amb especials necessitats d'atenció amb risc de vulnerabilitat social i habitacional.

Els habitatges seran gestionats per l'empresa municipal PROMUNSA i seran adjudicats mitjançant aquestes bases de manera progressiva segons la disponibilitat dels habitatges.

No és objecte d'aquestes bases l'emancipació de persones joves.

Els habitatges subjectes a aquestes bases són els que es detallen a les corresponents convocatòries.

2. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

Els preus del lloguer/cessió d'ús de les diferents tipologies d'habitatges es detallaran a les corresponents convocatòries.

Al preu mensual s'haurà d'afegir la repercussió de l'import de l'IBI, de les despeses de la comunitat, de la taxa de residus domèstics i altres taxes vigents segons correspongui.

Els contractes de lloguer/cessió d'ús tindran una durada de SET (7) ANYS. En el cas dels habitatges del CONTINGENT GENERAL rebran una subvenció variable de l'Ajuntament de Sant Just Desvern. El primer any el lloguer serà subvencionat en un 80%, el segon en un 60%, el tercer en un 40% i el quart en un 30%. Els següents 3 anys no rebran subvenció de l'Ajuntament.

En el cas dels habitatges del CONTINGENT GENERAL serà possible sol·licitar una pròrroga per allargar la subvenció del 30% de l'Ajuntament corresponent al 4t any.



Anualment i durant un màxim de 3 anys més, la persona llogatera podrà presentar sol·licitud i acompanyar-la de la documentació necessària per demostrar l'acompliment de tots els requisits per accedir als habitatges descrits en el punt 3 d'aquestes bases.

En el cas de l'habitatge del CONTINGENT ESPECIAL la subvenció serà del 50% durant els SET (7) ANYS de contracte.

3. PREUS LLOGUER/CESSIÓ D'ÚS DELS HABITATGES I SERVEIS

El preu m2 del lloguer/cessió d'ús de tots els habitatges no podrà ser superior al que estableix l'AHC pels habitatges de Règim especial de la zona A, a la qual pertany el municipi de Sant Just Desvern.

4. RÈGIM CONTRACTUAL DELS HABITATGES

1. Habitatges d'arrendament:

La normativa aplicable serà la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i serà d'aplicació igualment la normativa que s'estableixi en el Pla de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya vigent en cada moment.

El contracte d'arrendament tindrà una durada de SET (7) ANYS, prorrogables per anualitats successives, fins a TRES (3) ANYS, segons estableix l'art. 10 de la LAU.

Les pròrrogues estaran supeditades a la vigència i continuïtat dels requisits del conveni entre l'Ajuntament de Sant Just Desvern i PROMUNSA i condicionada al fet que la part arrendatària segueixi complint els requisits establerts a les bases d'adjudicació i continuï en una manifesta situació de vulnerabilitat social.

2. Habitatges de cessió d'ús:

La normativa aplicable serà el Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, en especial als drets d'usdefruit, d'ús i habitació, així com la normativa aplicable pels habitatges amb protecció oficial.

La vigència del contracte de cessió d'ús serà de QUATRE (4) ANYS prorrogables per TRES (3) ANYS més.

Les pròrrogues estaran supeditades a la vigència i continuïtat dels requisits del conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Ajuntament de Sant Just Desvern i PROMUNSA, al Conveni entre l'Ajuntament de Sant Just Desvern i PROMUNSA i condicionada a que la part arrendatària segueixi complint els requisits establerts a les bases d'adjudicació i continuï en una manifesta situació de vulnerabilitat social.



5. DESTINATÀRIES DE LA CONVOCATÒRIA

Persones o unitats de convivència que, previ compliment de totes les condicions i requisits exigits per ser demandants d'aquest tipus d'habitatges i que formin una unitat de convivència, segons es determina en els apartats següents:

5.1. Edat i veïnatge

Podran prendre part en el concurs les persones físiques majors de 35 anys o menors d'aquesta edat amb càrregues familiars, de nacionalitat espanyola, o que tenint qualsevol altra nacionalitat, ostentin el permís de residència vigent i acreditin la residència continuada a Sant Just Desvern mitjançant l'empadronament en el municipi en els darrers 3 anys.

En cas de dos sol·licitants, serà suficient amb què un dels dos compleixi els requisits descrits.

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.

5.2. Capacitat legal

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

5.3. Unitat de convivència

A tots els efectes del concurs, es considera com a unitat de convivència aquell grup de persones físiques que acreditin conviure efectivament en un mateix domicili o es comprometen a fer-ho en un termini determinat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles.

Els membres d'una mateixa unitat de convivència només podran participar en el concurs d'una modalitat d'habitatge, és a dir, no es podran presentar a la convocatòria dels habitatges del contingent general i a l'habitatge del contingent especial, simultàniament.

En cas que en una unitat de convivència hi hagi menors d'edat, la persona sol·licitant haurà de demostrar documentalment que n'és el pare, la mare (amb el Llibre de Família o altra documentació que ho acrediti), el tutor/a legal o que té la seva guarda o custòdia assignada per una autoritat competent.

5.4. Ingressos econòmics

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



ELS INGRESSOS ANUALS MÀXIMS percebuts per la unitat de convivència no podran superar el límit màxim establert a la convocatòria corresponent.

No comptabilitzaran com ingressos les quantitats percebudes per la Llei de la Dependència, així com les prestacions econòmiques d'urgència de Serveis Socials.

5.5. Autonomia personal

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

Contingent especial: Durant l'estada a l'habitatge, les persones adjudicatàries hauran de gaudir de les següents condicions personals:

- a) Tenir reconegut un grau de discapacitat psíquica igual o superior al 33% i/o un diagnòstic de trastorn de salut mental dictaminat per un metge especialista de la xarxa pública sanitària.
- b) Fer seguiment amb els serveis mèdics especialitzats en salut mental.
- c) Tenir valorada la situació de Dependència d'acord amb la Llei 39/2006, de 14 de desembre, de promoció de l'autonomia personal i atenció a les persones en situació de dependència, amb un grau I o pendent de valoració de grau.
- d) Poder desenvolupar les activitats de la vida diària amb el suport previst i ajustat a les seves necessitats segons valoració del seu grau de dependència.
- e) Disposar i complir amb el pla de treball vigent amb Serveis Socials.
- f) En cas que el criteri mèdic i/o social així ho determini, acceptar la tramitació de sol·licitud per accedir al programa de suport a l'autonomia a la pròpia llar.

5.6. Propietats

- a) No ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre un habitatge subjecte a protecció pública.
- b) No ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre un habitatge lliure.

5.7. Deutes i tributs municipals

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

5.8. Registre de Sol·licitants d'HPO de Catalunya



Constar inscrit com a demandant d'habitatge amb protecció oficial en la modalitat de lloguer per al municipi de Sant Just Desvern, amb resolució favorable d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya.

La data límit per constar inscrit al Registre de Sol·licitants d'HPO de Catalunya és el dia abans de la publicació de la corresponent convocatòria.

IMPORTANT: El Registre de Sol·licitants d'HPO té fins a 3 mesos per resoldre les sol·licituds d'inscripció al registre, i per tant es recomana als sol·licitants que presentin la seva sol·licitud d'inscripció amb suficient antelació.

5.9. Altres

En el cas de les persones aturades estar inscrites en el Servei d'Ocupació de Catalunya (SOC) i/o el Servei d'Ocupació Municipal.

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 modalitat d'habitatges amb contingent general o de contingència especial.

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

7. TERMINI DE PARTICIPACIÓ

S'establirà a la corresponent convocatòria.

8. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els habitatges s'adjudicaran per barem de puntuació entre totes les persones sol·licitants.

8.1 Contingent General:

La puntuació de cada sol·licitant serà el resultat d'aplicar els següents criteris:

1. Nombre de membres de la unitat de convivència:

Menors de 18 anys

5 punts per cada menor
(màxim de 10 punts)



2. Característiques familiars:

Família monoparental (degudament acreditat)	5 punts
Família nombrosa (degudament acreditat)	5 punts
Situacions de desemparament amb informe de Serveis Socials	5 punts

3. Ingressos econòmics de la unitat de convivència:

Ingressos menors de 6.000,00 €	25 punts
Ingressos entre 6.000,00 i 11.000,00 €	20 punts
Ingressos entre 11.000,01 i 15.000,00 €	15 punts
Ingressos entre 15.000,01 i 18.000,00 €	10 punts
Ingressos entre 18.000,01 i 21.000,00 €	5 punts

4. Ser víctima de violència de gènere 5 punts

Les dones víctimes de violència de gènere ho podran acreditar de la següent manera:

- Una sentència definitiva i ferma que condemni l'agressor.
- Resolució judicial per la qual es conclou el procediment penal i es dedueixi que la dona ha estat víctima de violència de gènere, encara que no es condemni l'agressor. Fins i tot es pot acreditar la violència de gènere mitjançant una resolució judicial que declari l'exempció de la responsabilitat criminal de l'acusat en concórrer l'eximent complet d'alienació mental.
- Ordre de protecció vigent.
- Informe del Ministeri Fiscal.
- Resolució judicial que acordi mesures cautelars penals vigents a la data de la sol·licitud del subsidi.
- Model comú per a l'acreditació administrativa de la situació de violència de gènere emplenat, signat i segellat pels organismes, recursos o serveis inclosos al llistat aprovat per la Conferència Sectorial d'Igualtat.

5. Tenir una discapacitat reconeguda i/o valoració de dependència, tant la persona sol·licitant com qualsevol altra membre de la unitat de convivència:

- Discapacitat física, mental, intel·lectual o sensorial,
Amb grau igual o superior al 33 % 5 punts
- Grau de dependència 5 punts

8.2. Contingent Especial:

Els serveis socials municipals emetran un informe que determinarà l'ordre d'assignació de l'habitatge.

Per a emetre l'informe social es valoraran els aspectes següents:



- | | |
|--|-----------------|
| 1. Antiguitat en l'expedient de seguiment social | Fins a 5 punts |
| 2. L'acompliment dels acords pactat al pla de treball
Amb els Serveis Socials | Fins a 5 punts |
| 3. La manca de suport familiar/social
de la persona sol·licitant | Fins a 10 punts |

8.3 Criteris de desempat i sorteig.

En cas d'empat a punts es seguiran els següents criteris d'adjudicació:

1. Prioritat per a les unitats de convivència amb major nombre de menors a càrrec.

Si persisteix l'empat;

2. Prioritat per a les unitats de convivència amb menors ingressos.

Si persistís l'empat a punts

3. Es faria un sorteig entre les persones amb igualtat de puntuació, davant dels membres de la comissió d'assignació d'habitatges.

També es farà públic al web de l'empresa municipal PROMUNSA.

9. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES

L'assignació dels habitatges es farà per ordre de puntuació obtinguda per l'aplicació dels criteris descrits a l'apartat 8 d'aquestes bases.

Les persones que hagin resultat adjudicatàries seran convocades mitjançant el canal de comunicació electrònic o carta certificada al domicili indicat a la base de dades de la sol·licitud seguint el rigorós ordre de puntuació.

Les persones adjudicatàries 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) un cop s'hagi publicat la puntuació de les persones adjudicatàries.

L'adjudicació de l'habitatge quedarà supeditada al compliment del límit màxim d'ingressos de la unitat de convivència indicat al punt 5.4 d'aquestes bases (darrer exercici fiscal tancat) i de tota la resta de 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.

Les persones adjudicatàries que, tot i complir tots els requisits, no siguin adjudicatàries per absència d'habitatges disponibles, formaran part d'una llista d'espera ordenada



segons puntuació obtinguda, que servirà per possibles substitucions en cas de renúncia d'alguna persona adjudicatària i quedaran en reserva per a futures adjudicacions de les corresponents convocatòries.

L'incompliment dels requisits de la convocatòria, així com els establerts en la normativa reguladora del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció oficial suposarà la pèrdua de la condició de persona adjudicatària i la consegüent 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.

La vigència de la llista de reserva serà màxim de TRES (3) ANYS des de data d'adjudicació, o fins que es publiqui una nova convocatòria d'adjudicació per habitatges de la mateixa tipologia.

Els resultats de l'adjudicació es faran públics en el tauler d'anuncis PROMUNSA i a la web de PROMUNSA.

10. COMISSIÓ D'ASSIGNACIÓ D'HABITATGES

La Comissió d'Assignació d'Habitatge és un òrgan col·legiat format per les següents persones membres, o persona a qui designin:

1. La Gerent de l'empresa pública municipal PROMUNSA
2. La Cap d'Àrea de Serveis a la Persona
3. La Cap de Benestar Social
4. La Tècnica jurídica de PROMUNSA

Aquesta Comissió té les funcions següents:

- Resoldre les reclamacions formulades contra les llistes provisionals de persones admeses i excloses.
- Adjudicar els habitatges disponibles.
- Resoldre quelcom dubte que pugui sorgir en aplicació d'aquestes bases.
- Dur a terme el sorteig en cas d'empat.

11. CONDICIONS D'ADJUDICACIÓ

S'hauran de respectar les condicions següents:

- a) Destinar l'habitatge adjudicat a residència habitual i permanent durant tota la vigència del contracte. Els/les adjudicatari/àries disposen d'un termini de TRES (3) MESOS per ocupar l'habitatge un cop formalitzat el contracte d'arrendament/cessió d'ús.

Aquesta obligació s'estén a tots/es els membres de la unitat de convivència que hagin servit de base per participar en la selecció i adjudicació.



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) Les persones adjudicatàries hauran de complir tots els requisits establerts a les presents bases i a la normativa aplicable durant tot el procediment d'adjudicació fins a la formalització del contracte corresponent.

c) Les unitats de convivència unipersonals només podran accedir als habitatges d'1 o 2 dormitoris.

La limitació anterior es podrà exceptuar, sota valoració de la comissió d'assignació, en el cas que no hi hagi més persones en llista de reserva, a fi que no quedi cap habitatge buit sense adjudicar.

d) S'exigirà una fiança equivalent a un mes de lloguer, lliure de despeses, i serà dipositada a l'INCASOL per la propietat, i es constituirà el compromís d'Avalloguer.

e) PROMUNSA quedarà facultada per aplicar els mecanismes de control i rescabament 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.

12. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT/CESSIÓ D'ÚS

Es comunicarà, a la persona adjudicatària la data, lloc i hora per a la formalització del contracte, pel mitjà de comunicació reconegut en les presents bases.

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, un cop notificada, transcorregut el termini establert a la notificació, i traspasa els seus drets d'adjudicatari/ària, per rigorós ordre de la llista, a la primera persona adjudicatària en reserva i successivament al següent, fins a formalitzar definitivament el contracte d'arrendament o de cessió d'ús derivat de l'adjudicació.

També s'entendrà que es renúncia a l'habitatge adjudicat en cas d'absència injustificada, de la persona adjudicatària, en el moment de la data assignada per formalitzar el corresponent contracte, un cop notificada, transcorregut el termini establert a la notificació.

13. 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



Ajuntament de
Sant Just Desvern

nul·litat de l'adjudicació amb pèrdua de l'habitatge i, per tant, amb la resolució automàtica del contracte d'arrendament/cessió d'ús, 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 o de cessió d'ús de l'habitatge i a la normativa reguladora dels Habitatges amb protecció oficial.

14. RENÚNCIES

La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, per una sola vegada, sense causa justificada, suposarà la baixa del Registre de Sol·licitants i la prohibició de tornar-se a inscriure durant el termini establert a l'art. 96. 2 Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

15. INTERPRETACIÓ DE LES BASES D'ADJUDICACIÓ

La interpretació de les bases es durà a terme per la Comissió d'assignació dels habitatges, que igualment resoldrà els dubtes que es presentin.”

Joan Basagañas Camps
ALCALDE

Sant Just Desvern, en la data de la signatura electrònica
Ref.: ADS 2018 231 35