



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 amb protecció oficial per a la gent gran El Mil·lenari (edificis A, C i D).

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 AMB PROTECCIÓ OFICIAL PER A LA GENT GRAN. EL MIL·LENARI (EDIFICIS A, C I D).

1. OBJECTE

És objecte d'aquestes bases establir els requisits generals que regularan l'adjudicació dels habitatges de lloguer, amb protecció oficial, per a la gent gran, ubicats als 3 edificis (A, C i D) del c. Àngel Guimerà, número 1-3 de Sant Just Desvern, a mesura que es quedin disponibles.

2. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

Les superfícies útils i preus del lloguer de les diferents tipologies d'habitatges constaran com annex a la convocatòria.

La qualificació dels habitatges és la següent:

- Edifici A: 26 habitatges de lloguer amb protecció oficial qualificats segons el Decret 157/2002.
- Edifici C: 16 habitatges de lloguer amb protecció oficial qualificat segons el Decret 157/2002.
- Edifici D: 19 habitatges de lloguer amb protecció oficial qualificat segons el Decret 13/2010.

Aspectes tècnics significatius:

- Habitatges amb menjador, cuina, un dormitori 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

El preu de lloguer es calcula prenent com a base el mòdul del preu aplicable vigent per la Generalitat de Catalunya per a l'àrea geogràfica corresponent al municipi de Sant Just Desvern, i s'afegiran les despeses corresponents a la neteja i manteniment dels espais comunitaris, ascensor, antena TV, extintors, consergeria, assegurances, administració, etc.

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 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 i la normativa d'HPO que regeixi cada promoció.

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, previ compliment de totes les condicions i requisits exigits per ser demandants d'aquest tipus d'habitatges amb Protecció Oficial, estiguin inscrites, amb resolució favorable, al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Catalunya i compleixin els requisits exigits a les presents bases i a la convocatòria corresponent:

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 dues 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.

ELS INGRESSOS ANUALS MÀXIMS percebuts per la unitat de convivència no poden superar el límit establert a continuació:

- Per als edificis A i C: el límit màxim d'ingressos és de 5,5 vegades l'IPREM.
- Per a l'edifici D: el límit màxim d'ingressos és de 4,21 vegades l'IRSC.

El càlcul dels ingressos mínims i màxims 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 que hi hagi dos co-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:

Pels edificis A i C: HPO qualificats a l'empament de Decret 157/2002:

El Decret 157/2002 no fixa cap limitació amb el règim de propietat, més enllà del que estableix a l'art. 8 del Decret 106/2009, del Registre de Sol·licitants.

Malgrat aquesta disposició, s'aplicarà el Decret 13/2010 que regula l'edifici D a tots tres edificis.

Per l'edifici D: HPO qualificat a l'empament de Decret 13/2010:

- 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 d'un habitatge lliure, excepte que se li hagi privat del seu ús per causes no imputables a la persona interessada.

En cap cas hi podran accedir els titulars d'un habitatge o d'un dret sobre un habitatge que tinguin un valor superior al 40% del preu de l'habitatge que es vol adquirir. Aquest valor es determinarà d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials.

Aquest valor s'eleva fins al 60%, en els següents supòsits: persones de més de 65 anys, dones víctimes de violència de gènere, víctimes de terrorisme, famílies nombroses, famílies monoparentals amb fills, persones dependents, o amb discapacitat oficialment reconeguda, i les famílies que les tinguin a càrrec seu i persones separades o divorciades al corrent del pagament de les pensions per aliments i compensatòries, si s'escau.

- c) Aquestes limitacions no són aplicables en el supòsit d'habitatges en règim de lloguer promoguts per persones o entitats promotores socials destinats a persones de més de 65 anys, o a persones amb mobilitat reduïda que no puguin adaptar el seu habitatge (habitatge no accessible), sempre que l'habitatge del qual siguin propietaris sigui ofert 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.

Es considera habitatge no accessible aquell habitatge al qual els seus propietaris o usufructuaris tinguin la impossibilitat d'accedir-hi, així com la impossibilitat de gaudir dels seus espais de manera autònoma, a causa de tenir mobilitat reduïda reconeguda.

Serà un tècnic de PROMUNSA, aparellador o arquitecte, qui determinarà, mitjançant informe, si l'habitatge compleix les condicions d'accessibilitat.



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 l'administració, 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 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 RSHPO 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.

5.10 Adjudicació habitatge de lloguer HPO

Les persones o unitats de convivència que siguin o hagin estat beneficiàries d'habitatge amb protecció oficial en arrendament no podran tornar a participar en una promoció del mateix règim.

5.11 Participació sorteig habitatges lloguer Edifici B (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 enllaç <https://promunsa.cat/tramits-i-gestions/>, amb el model de sol·licitud per a participar en la promoció d'HPO de lloguer 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 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 d'HPO de la mateixa tipologia, a mesura que es vagin quedant lliures en qualsevol dels 3 edificis del Mil·lenari.

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.

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) una vegada celebrat el sorteig.

L'adjudicació de l'habitatge quedarà supeditada al compliment del límit mínim i 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.

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 d'adjudicatari 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.

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.

9. CONDICIONS D'ADJUDICACIÓ

S'hauran de respectar les condicions següents:

- a) Destinar l'habitatge adjudicat per a lloguer a residència habitual i permanent durant tota la vigència del contracte. Els/les adjudicatàries 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 d'aquest, sempre que les persones adjudicatàries continuïn complint els requisits per ser adjudicatàries d'un habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer, i mantinguin el grau d'autonomia funcional suficient per residir a l'habitatge.
- 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 amb relació al cost real del servei, i correran íntegrament a càrrec de la persona adjudicatària, i seran inclosos en el rebut mensual.

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

En cas que l'habitatge lliure sigui de l'edifici D, no s'entendrà renúncia, en el cas que la persona que li correspongui triar habitatge, no pugui accedir al mateix per superar els seus ingressos els ingressos màxims establerts al Decret 13/2010. En aquest supòsit, la persona romandrà a la llista de reserva i se li adjudicarà el següent habitatge lliure dels edificis A o C, sempre que continuï complint amb tots els requisits establerts a les presents bases.

Les persones adjudicatàries, i per tant els titulars del contracte d'arrendament, seran les persones que consten com a sol·licitants en la inscripció del Registre de Sol·licitants.

Només es podrà modificar la part arrendatària en cas de defunció d'un dels adjudicatari, 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 i a la normativa reguladora dels Habitatges amb protecció oficial.

12. 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 els cinc



Ajuntament de
Sant Just Desvern

(5) anys següents a la data de la renúncia o de la revocació (art. 96. 2 Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge).

Així mateix, 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 adjudicatari 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 40