



ANUNCI

BASES PER A LA CESSIÓ TEMPORAL D'HABITATGES A SALDES MITJANÇANT UN CONTRACTE DE LLOGUER

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'habitatge és un dret bàsic de primera necessitat i així queda recollit en l'article 47 de la Llei Fonamental del Règim de 1978 i en els articles 26 i 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya. Els poders públics han de promoure les condicions i les normatives necessàries per tal de garantir aquest Dret.

L'Ajuntament de Saldes, vol fomentar l'arrelament de parelles joves al municipi, facilitant l'accés a l'habitatge en règim de lloguer i promovent la creació de projectes innovadors que aportin valor al poble. Amb aquesta finalitat, l'ajuntament de Saldes vol destinar el pis de titularitat municipal conegut com a Cal Metge a lloguer a polítiques socials d'habitatge.

Primera.- Objecte

1. Aquestes Bases tenen per objecte regular, en l'àmbit del municipi de Saldes, el procediment d'adjudicació dels habitatges destinats a polítiques socials de lloguer assequible i lloguer jove, així com establir els criteris generals sobre els requisits que han de reunir les persones destinatàries, els criteris de valoració de les sol·licituds, el contingut del contracte d'arrendament amb els adjudicataris i altres factors que conformen l'adjudicació.
2. Donat que es preveu la incorporació de diferents habitatges al llarg dels propers anys, aquestes Bases s'utilitzaran per a l'adjudicació de qualsevol habitatge de titularitat pública destinat a polítiques socials de l'Ajuntament de Saldes en règim de Lloguer Assequible i de Lloguer Jove.
3. L'immoble objecte de lloguer es descriu en la fitxa que s'incorpora en l'annex 1 d'aquestes bases

Segona.- Marc jurídic.

1. Com a marc general serà d'aplicació:
 - a. El que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge i el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, així com la resta de legislació catalana i estatal en matèria d'habitatge.
 - b. Els contractes de lloguer dels habitatges de gestió municipal inclosos en aquestes Bases s'han de regir per les previsions existents en aquest text, en el Decret 336/1988 de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, i en la resta de normativa reguladora dels

ens locals, així com per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

- c. Les normes contingudes en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i procediment de les administracions de Catalunya i la resta de normativa de Dret Administratiu que sigui d'aplicació, en especial aquella que regula la gestió dels béns demaniais i patrimonials dels ens locals.

Tercera.- Requisits d'admissió a la Borsa de Lloguer Assequible i de Lloguer Jove de Saldes

1. Per accedir a la Borsa i optar per algun dels contractes de lloguer oferts per mitjà d'aquestes Bases s'han de complir cumulativament els següents requisits:
 - a. Tenir la nacionalitat d'un país membre de la Unió Europea. Si es tracta de països aliens a la Unió Europea, el sol·licitant haurà d'acreditar l'estar en possessió del permís de residència vigent de tots els membres de la unitat de convivència.
 - b. Estar empadronats a Saldes a la data de presentació de la sol·licitud.
 - c. Formar part d'una parella estable jove o família monoparental, entenent com a tal les unitats de convivència en què cap dels membres tingui més de 35 anys en el moment de la sol·licitud.
 - d. Presentar un projecte que tingui un impacte positiu per Saldes en el camp econòmic, cultural o social, mitjançant una memòria explicativa.
 - e. Estar al corrent de les obligacions tributàries amb l'Ajuntament, l'Agència Tributària i la Seguretat Social.
 - f. Disposar la unitat de convivència, d'uns ingressos mínims equivalents o superiors al quàdruple de la renda de lloguer.
 - g. Disposar la unitat de convivència d'uns ingressos econòmics inferiors a 2,50 vegades l'IRSC, en funció del nombre de membres que formen la unitat familiar o de convivència:

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona C	27.476,24	28.326,02	29.544,34	30.529,15

- h. No posseir cap habitatge en règim de propietat, usdefruit, dret d'habitatge gratuït, comodat, precari ni cap altre règim d'ús i gaudi gratuït.
2. Els requisits d'admissió s'han de complir en el moment de presentació de la sol·licitud d'accés a la Borsa, durant el procediment d'adjudicació, en el moment de formalitzar el contracte d'arrendament i durant el període de durada d'aquest, pròrrogues incloses.

Quarta.- Documentació a presentar i termini de presentació:

1. Els interessats, en el termini de 15 dies hàbils a comptar de la publicació de la convocatòria del procediment d'adjudicació de l'arrendament en el taulell d'edictes municipal (E-Tauler) presentaran la següent documentació:
 - a. Sol·licitud segons model normalitzat.
 - b. Declaració de la renda de tots els membres de la unitat de convivència o alter documentació que permeti acreditar el nivell de renda, com ara declaració anual o trimestral d'IVA en cas d'Autònoms, nòmines o certificacions d'entitats bancàries.
 - c. Certificat d'empadronament.
 - d. Memòria del projecte innovador. **(no s'admetrà cap sol·licitud que no acompanyi el corresponent projecte)**
 - e. Còpia del DNI o NIE dels membres de la unitat de convivència.
 - f. Declaració responsable de no disposar d'un altre habitatge.
 - g. Acreditació d'estar al corrent d'obligacions tributàries.
2. Les sol·licituds d'inscripció en la Borsa d'Habitatges de Lloguer Assequible i de Lloguer Jove de Saldes s'han de presentar al Registre Municipal de Saldes, per mitjà de la instància normalitzada que aquest estableix i acompanyada de la documentació requerida correctament emplenada i signada. La informació sobre la convocatòria s'anunciarà també en la web municipal, i en altres mitjans de comunicació municipal si s'escau.

Cinquena.- Valoració de la capacitat econòmica

1. Per determinar la quantia dels ingressos i garantir la capacitat econòmica per fer front al pagament del lloguer es pren com a referència la base imposable general i de l'estalvi, corresponent a la declaració, o declaracions de l'impost de la renda de les persones físiques presentades per cada un dels membres de la unitat familiar o de convivència relatives a l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut, en el moment de la sol·licitud.
2. En tots els casos, en el supòsit que algun membre de la unitat familiar o de convivència estigui afectat per alguna discapacitat, en les condicions que estableix la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques, s'aplicarà el tram següent de la unitat de convivència.
3. Els requisits de capacitat econòmica s'han de complir al llarg de tota la vida de durada del contracte.

Sisena.- Parella estable

1. La parella estable és la formada per dues persones, majors d'edat, que conviuen en una comunitat de vida anàloga a la matrimonial, si la convivència dura més de dos anys ininterromputs, tenen un fill comú o formalitzen la relació en escriptura pública (davant d'un notari).
2. Per als sol·licitants de lloguer i en el cas de situacions excepcionals en què la persona sol·licitant o algun altre membre de la unitat de convivència hagin tingut un canvi significatiu dels ingressos, respecte al període general a justificar, cal

aportar les vides laborals de tots els membres de la unitat de convivència en edat de treballar i el certificat anual de les prestacions econòmiques.

Setena.- Condicions del Lloguer Assequible i del Lloguer Jove

1. La renda del lloguer, així com la resta de condicions a que aquest quedi subjecte (durada, pròrroga, i altres) s'estableixen en la fitxa de l'immoble objecte de lloguer continguda en l'annex d'aquestes bases. L'adjudicatari no podrà destinar al pagament de la renda més del 30% dels ingressos de la unitat de convivència.
2. Ultra el preu del lloguer, els arrendataris s'hauran de fer càrrec de les despeses d'electricitat, Internet, telefonia, aigua, gas i qualsevol altre servei de subministrament, i de la taxa municipal d'escombraries.
Admesos, Exclosos i Procediment. Sol·licituds.

Vuitena.- Procediment d'adjudicació.

a. Llistes Provisionals d'Admesos i Exclosos

1. Finalitzat el termini de presentació de sol·licituds, i un cop valorades aquestes, es publicarà una relació provisional de les sol·licituds admeses i excloses.
2. Les llistes provisionals d'admesos i exclosos es publicaran al taulell d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament.
3. Es declararan en tot cas excloses aquelles sol·licituds que puguin suposar una sobre ocupació de l'habitatge, tenint com a referència l'espai destinat a habitació.

b. Reclamacions de la Llista Provisional

Durant els deu dies hàbils següents a la publicació de la llista provisional, es podran presentar reclamacions acompanyades de la documentació pertinent, inclosa l'omessa amb la sol·licitud d'accés inicial.

c. Llista Definitiva

Un cop valorades les reclamacions i al·legacions, s'aprovarà la llista definitiva d'admesos i exclosos, i serà aprovada per l'òrgan competent.

Novena.- Criteris d'adjudicació

Amb l'aprovació de la llista definitiva de sol·licituds admeses, s'obrirà la fase d'adjudicació, mitjançant la valoració de les sol·licituds presentades, mitjançant la seva puntuació segons correspongui de conformitat amb els següents criteris d'adjudicació:

- a. Arrelament i empadronament a Saldes – fins a 5 punts**
 - 1 punt per cada any d'empadronament ininterromput al municipi, començant des de 0 anys, fins a un màxim de 5 punts.
- b. Compromís escolar – fins a 20 punts**
 - 5 punts per cada fill/a menor de 10 anys.
 - 5 punts per cada fill actualment escolaritzat/da a l'Escola Pedraforca.

- 5 punts per cada fill/a en edat escolar que no estigui actualment matriculat però que la família es comprometi a escolaritzar a l'Escola Pedraforca en el proper curs escolar en cas de resultar adjudicatària.
- 5 punts addicionals per cada fill/a menor de 3 anys o per parelles que acreditin estar en espera d'un fill/a.

c. Situació laboral – fins a 10 punts

- 5 punts si algun membre de la unitat familiar té contracte laboral vigent a Saldes o bé està donat d'alta com a autònom amb activitat econòmica domiciliada al municipi.
- 3 punts si el contracte laboral o activitat econòmica radiquen en la comarca del **Berguedà**.

d. Projecte innovador – 5 punts. Presentació d'un projecte amb impacte positiu per Saldes en l'àmbit econòmic, cultural o social.

Desena.- Borsa de demandants d'arrendament.

1. Els habitatges seran adjudicats als sol·licitants amb millor puntuació .
2. Els sol·licitants que no esdevinguin adjudicataris, s'inscriuran en una llista d'espera per ordre de puntuació. No obstant, en cas que l'ajuntament ho consideri oportú, justificadament podrà per circumstàncies d'interès públic adjudicar l'habitatge per sorteig entre les sol·licitants inscrits un cop verificat que es mantenen les circumstàncies que s'han contemplat per la seva admissió en la borsa.
3. Aquesta llista d'espera tindrà dos anys de vigència i servirà per cobrir les baixes que es produeixin entre els adjudicataris seleccionats i en relació a l'habitatge objecte de la convocatòria.

Onzena.- Altres obligacions del adjudicataris

1. Els arrendataris hauran de mantenir els requisits de participació establerts a la Borsa de Lloguer Assequible i de Lloguer Jove de Saldes durant tota la vida del contracte d'arrendament.
2. Les persones inscrites a la llista d'espera també hauran de complir els expressats requisits tant en el moment d'adjudicació de l'habitatge com al llarg de la vida del contracte d'arrendament.
3. Els arrendataris hauran de comunicar qualsevol canvi en la situació familiar, econòmica o del projecte.
4. Els arrendataris hauran de desenvolupar el projecte innovador presentat com a requisit per a optar a l'obtenció de l'arrendament.
5. Els arrendataris mantindran l'habitatge en bon estat de conservació, el destinaran exclusivament a residència habitual.
6. Els arrendataris es faran càrrec de les despeses associades a l'habitatge, com ara, consums de llum, aigua i gas, internet, telèfon, i de la taxa per la recollida d'escombraries, o altres que siguin imputables a l'ús de l'habitatge

Dotzena.- Comissió de valoració.

1. Amb la resolució de la convocatòria es constituirà la Comissió de valoració de la Borsa d'Habitatges de Lloguer Assequible i de Lloguer Jove de Saldes com a òrgan competent en el procediment d'adjudicació dels contractes.
1. La Comissió presidida per l'Alcalde/ssa de Saldes funcionarà segons les normes que, per als òrgans col·legiats, preveu la Llei 26/2010, de règim jurídic i procediment de les administracions de Catalunya.
2. Estarà composta, com a mínim, per una persona que exercirà les funcions de presidència (l'Alcalde/ssa o persona en qui delegui), tres vocals i un secretari i es podran nomenar substituïts. D'entre els vocals hi haurà com a mínim un tècnic i el/la secretari/a municipal o persona que exerceixi l'assessorament jurídic de la corporació.
3. Les propostes d'adjudicació de la Comissió s'adoptaran per majoria. En cas d'empat el vot de la presidència s'entendrà com un vot de qualitat.
4. L'adjudicació definitiva és competència de l'Alcalde/ssa i es publicarà en el taulell d'edictes de la corporació, i es notificarà personalment a l'adjudicatari.
5. La formalització del contracte es durà a terme com a màxim dintre dels 15 dies hàbils següents al de la notificació de l'adjudicació

Tretzena.- Durada dels Contractes

1. El règim de durada mínima i pròrroques dels contractes serà l'establert a la Llei d'Arrendaments Urbans en la data d'adjudicació d'aquests. Aquesta constarà indicada en la fitxa annexada.
2. L'Ajuntament podrà, si ho creu convenient, establir clàusules d'actualització de la renda en els contractes.

Catorzena.- Renúncia

1. Les persones sol·licitants que rebutgin un habitatge sense justificació poden ser excloses de la borsa de lloguer pel període d'un any.

Quinzena.-Exclusions

1. Són causes d'exclusió de la Borsa d'Habitatges de Lloguer Assequible i de Lloguer Jove de Saldes:
 - a. L'incompliment o manca d'acreditació dels requisits establerts.
 - b. La falsedat en les dades o en els documents aportats.
 - c. La no presentació de la declaració de renda estant obligat tributàriament a presentar-la.
 - d. La presentació de la sol·licitud fora de termini.
2. L'Ajuntament de Saldes es reserva la facultat d'assignar directament un habitatge, sense procediment previ, en cas d'emergència habitacional.

ANNEX

FITXA HABITATGE

Pis de Cal Metge. Ref. Cadastral: 58611001CG9756S0001MG

Descripció: Dues habitacions de 16,0 metres quadrats i 19,0 metres quadrats, Estar-menjador, cuina, despensa, safareig Bany.
Calefacció mitjançant la xarxa municipal de calor per biomassa.

Superfície: 84,86 metres quadrats
Ocupació màxima: quatre

Renda de Lloguer: 350€
Durada del contracte: 7 anys
Pròrroga: Segons Llei d'arrendaments urbans
Actualització de renda: Anual segons IPC

Saldes, 3 d'octubre de 2025
L'Alcaldeessa,

Dolors Jiménez Rodríguez