BASES ESPECÍFIQUES PER A L'ADJUDICACIÓ DE 24 HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM GENERAL DE LLOGUER SOCIAL UBICATS A LA RONDA MASIA NOVA, 66-68 DE LES ROQUETES - SANT PERE DE RIBES.

1. NORMATIVA D'APLICACIÓ

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial (DOGC núm. 5419, de 13/07/2009, p.55879).
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Resolució DSO/1503/2022, de 18 de maig, per la qual s'aproven les condicions d'accés per a la selecció de propostes d'actuacions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU.
- Resolució TER/1029/2023, de 27 de març, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU.
- Resolució TER/1706/2023, de 16 de maig, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU.

2. INICI DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

El procediment d'adjudicació dels habitatges s'entendrà iniciat el dia hàbil següent a la publicació de l'anunci a la seu del Registre de Sol·licitants d'HPO de Catalunya.
A efectes informatius es publicarà també a la pàgina web de l'Ajuntament:
https://www.santpererederibes.cat/municipi/habitatge

3. IDENTIFICACIÓ I RESERVES D'HABITATGE

3.1.- Identificació de la promoció i de l'entitat gestora:

L'entitat promotora de l'edifici és la Fundació Privada Grup Qualitat – Fundació Factoria de Somnis, UTE Llei 18/82 número 2, amb domicili al carrer Estornells 1 de Vilanova i la Geltrú (Barcelona) i CIF U-56833122. Consta inscrita al Registre Especial d'Unions Temporals d'Empreses de l'AEAT amb 2023UTE83310001Z.

En virtut del Conveni aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes en data 16 de maig de 2023, l'explotació i gestió dels lloguers dels habitatges les realitzarà: per una banda, en un 90% la Fundació Privada Grup Qualitat, amb NIF: G64442254, domicili al carrer Magdalena Miró, 21 2-2a de 08800 Vilanova i la Geltrú, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el núm. 2441 i, per l'altra banda, en un 10% la Fundació Factoria de Somnis, amb NIF: G66457664, domicili al Passeig de Gràcia, 53 àtic Barcelona i inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el núm. 2888. Ambdues entitats, homologades com a promotores socials d'habitatge per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La promoció consta de 24 habitatges: 12 habitatges de dos dormitoris i 12 habitatges de tres dormitoris. Així mateix, existeixen 24 places d'aparcament de cotxe, totes vinculades als habitatges com a annexes inseparables.

Es reserven per contingents específics un total de 20 habitatges i un total de 4 habitatges formen part del contingent general. Es reserven per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, pel contingent de persones o famílies amb risc d'exclusió residencial , un total de 2 habitatges, Els habitatges de tots els contingents compten amb les places d'aparcament de cotxe, vinculades com a annexes inseparables, d'acord amb l'annex 1. Aquells habitatges seran objecte d'un contracte de cessió d'ús que formalitzarà, l'entitat del tercer sector contractada per l'Ajuntament, amb la Fundació promotora d'aquests habitatges, abonant el 100% de la renda prevista a l'annex 1. Així mateix, de conformitat amb el conveni de col·laboració que es signarà entre l'Ajuntament i l'entitat del tercer sector, aquesta subscriurà un contracte de lloguer social temporal, a favor de les persones adjudicatàries, fent proposta de renda, en funció dels criteris pactats amb l'Ajuntament. L'assignació definitiva de la tipologia dels habitatges per aquest contingent es farà conjuntament amb el promotor, l'entitat del tercer sector i l'Ajuntament, tenint present les característiques de les unitats de convivència beneficiàries d'aquell contingent.

3.2.- Reserves específiques d'habitatges

Amb l'objectiu de donar resposta a les necessitats del municipi i dur a terme accions positives respecte les persones i col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social tal i com estableix l'article 99 de la Llei 18/2017, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, en les presents bases es faran reserves de Contingents Específics.
Es prioritzarà el contingent específic davant del contingent general, en el cas que es pertanyi a algun dels contingents específics.

RESERVA	NOMBRE D'HABITATGES
1- Persones amb mobilitat reduïda	1 habitatge (4,16% del total d'habitatges)
2- Persones o famílies amb risc d'exclusió residencial	2 habitatges (Reservats per l'Ajuntament) (8,34% del total d'habitatges)
3- Joves menors de 35 anys	8 habitatges (33,33% del total d'habitatges)

4 - Persones amb discapacitat reconeguda superior al 33% que no tinguin mobilitat reduïda	1 habitatge (4,16% del total d'habitatges)
5- Unitats de convivència amb gent gran, considerats majors de 65 anys	2 habitatges (8,34% del total d'habitatges)
6- Unitats de convivència amb menors a càrrec	2 habitatges (8,34% del total d'habitatges)
7- Unitats de convivència monomarentals/monoparentals	1 habitatge (4,16% del total d'habitatges)
8.- Unitats de convivència amb gent gran (majors de 65 anys) o persones amb mobilitat reduïda, que tinguin un habitatge en propietat.	3 habitatge (12,50% del total d'habitatges)

Pel que fa al contingent específic núm. 2, reservat per a persones o famílies amb risc d'exclusió residencial, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes podrà cedir la gestió i/o el lloguer dels 2 habitatges a entitats sense ànim de lucre o del tercer sector, de conformitat amb els requisits específics per aquest contingent.

La resta d'habitatges formaran part del Contingent General:

RESERVA	NOMBRE D'HABITATGES
9.- Contingent General	4 habitatges (16,67% del total d'habitatges)

Els habitatges reservats per a persones amb mobilitat reduïda, que disposen de característiques específiques, són els següents:

IDENTIFICACIÓ HABITATGE	NOMBRE HABITACIONS	GARATGE
1-4a	2	C05

Els habitatges reservats per a Unitats de convivència amb gent gran (majors de 65 anys) o persones amb mobilitat reduïda, que tinguin un habitatge en propietat, que disposen de característiques específiques, són els següents:

IDENTIFICACIÓ HABITATGE	NOMBRE HABITACIONS	GARATGE
2-4a	2	C10
3-4a	2	C16
4-4a	2	C22

En el supòsit que el nombre de sol·licitants dels contingent específics sigui inferior al nombre d'habitatges disponibles en el corresponent contingent, o en el cas que una vegada exhaurit el llistat del contingent específic no s'hagin adjudicat la totalitat dels habitatges, l'escreix d'habitatges s'integrarà al Contingent General. Excepte en el contingent de joves menors de 35 anys, que no es podran integrar en un altre contingent .

Per altra banda, si un contingent específic es queda sense habitatges a adjudicar, l'escreix de persones adjudicaries, passarà a formar part del llistat del contingent general per ordre d'inscripció al Registre de Sol·licitants.

3.3.- Altres determinacions: Superfície útil, preu dels habitatges i espais vinculats

- El procediment d'adjudicació inclou els 24 habitatges (12 habitatges de dos dormitoris i 12 habitatges de tres dormitoris).
  - La superfície útil interior dels habitatges es troba entre els 58,82 i els 75,48 m^2 en funció dels tipus d'habitatges i del nombre de dormitoris. Els balcons tenen una superfície útil entre 14,66 i 22,68 m^2.
  - Tots els habitatges tenen aparcament vinculat.
  - A la signatura del contracte s'haurà de dipositar una fiança equivalent a una mensualitat de renda de l'habitatge i de cadascun dels espais vinculats en concepte de fiança legal a dipositar a l'INCASOL, i una altra mensualitat de renda de garantia addicional.
  - Els habitatges s'hauran de destinar a residència habitual i permanent de la unitat convivència adjudicatària.
- El preu de lloguer dels habitatges i de l'espai vinculat (aparcaments) és el que consta al quadre adjunt a aquestes bases, on figura la identificació de cadascun dels habitatges i dels espais vinculats, amb indicació de la superfície útil i el preu de lloguer.

- El preu màxim del metre quadrat de lloguer dels habitatges és de 7,50 €/m^2 i el preu màxim dels espais vinculats (garatge) és de 3,74 €/$m^{2.}$. Les rendes màximes que constaran a la qualificació definitiva dels habitatges seran les rendes inicials incrementades amb la variació interanual de l'índex de preus al consum calculada en funció de les mitjanes anuals del conjunt de l'Estat entre l'any 2023 i l'any de la resolució de qualificació definitiva.

- Correspondrà a les persones arrendatàries assumir l'alta dels comptadors de llum i aigua.

- A l'import del lloguer de l'habitatge i dels espais vinculats, caldrà afegir l'import real de les despeses comunitàries, que s'estima pot estar al voltant dels 65 euros/mes pels habitatges de dos dormitoris i 80 euros/mes pels habitatges de 3 dormitoris. Aquestes despeses inclouen el manteniment de les instal·lacions comunitàries, els serveis de neteja, taxes i impostos comunitaris, consums d'aigua i llum comunitaris, i altres despeses generals repercutibles a les persones arrendatàries que s'especificaran en els respectius contractes de lloguer. S'adjunta com annex 2 el desglossament de tots els conceptes previstes d'aquelles depeses de comunitat.

- A l'import del rebut mensual, també s'afegirà un càrrec de 5,00€ corresponent a una

assegurança de Responsabilitat Civil de les persones arrendatàries, sempre que les persones arrendatàries no disposin d'una assegurança de la llar que inclogui aquest concepte i ens facilitin el justificant anualment.

- Així mateix correspondrà a les persones arrendatàries assumir el cost de manteniment anual del sistema d'aerotèrmia, que es prorratejarà i es facturarà mensualment, amb una estimació de 10 euros/mes. Es passarà al càrrec juntament amb el rebut del lloguer.

- Correspondrà a les persones arrendatàries assumir la taxa municipal de residus.

- Pel que fa als 2 habitatges reservats per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, per a persones o famílies amb risc d'exclusió residencial en cap cas això suposarà la reducció de la renda de lloguer a percebre per part de les Fundacions, que haurà de ser assumida per l'Ajuntament o l'entitat que aquest designi. En conseqüència, les Fundacions i l'Ajuntament (o l'entitat que aquest designi) signaran els corresponents contractes d'arrendament dels habitatges, en condicions d'equivalència a la resta de habitatges de la promoció (règim, renda, despeses, etc.) en un termini màxim de tres mesos des de la comunicació de les Fundacions, conforme s'han revisat els criteris específics d'aquell col·lectiu i, en conseqüència, compleixen totes les condicions per a ser beneficiaris d'aquells habitatges. Transcorregut aquest termini, sense que s'hagi formalitzat els contractes d'arrendament, per causa imputable a l'Ajuntament, s'entendrà el seu desistiment i els habitatges passaran a formar part del contingent general gestionat directament per les Fundacions.

4. RELACIÓ HABITATGE – UNITAT DE CONVIVÈNCIA

Per tal de distribuir equitativament els habitatges a les persones o unitats de convivència en funció del nombre de membres i del nombre de dormitoris de cada habitatge, s'estableix la següent relació:

- Habitatges de dos dormitoris: unitats de convivència de 1 a 4 membres.
- Habitatges de tres dormitoris: unitats de convivència de 2 a 6 membres.

Les unitats de convivència formades per 2, 3 i 4 membres podran optar als habitatges tant de 2 com de 3 dormitoris. Les unitats de convivència que resultin adjudicatàries, prèviament a la signatura del contracte, hauran d'indicar si opten a un habitatge de 2 dormitoris o de 3 dormitoris, sempre hi quant hi hagi disponibilitat d'habitatges.

5. REQUISITS DE LES PERSONES QUE OPTEN ALS HABITATGES

Podran optar a l'adjudicació d'un habitatges les persones o unitats de convivència que compleixin amb els següents requisits:

a) REQUISITS GENERALS

- **Registre de sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial:**
  Persones o unitats de convivència degudament inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya sol·licitant habitatge, i empadronades, al

municipi de Sant Pere de Ribes, en la data d'inici del procediment.

- **Residència: Acreditar:**
  - Llista A: Persones que estiguin empadronades al municipi de Sant Pere de Ribes, amb 3 anys d'antiguitat continuada, amb anterioritat a la data de publicació de la convocatòria.
  - Llista A.1: Persones que estiguin empadronades al municipi de Sant Pere de Ribes, però que no acreditin l'antiguitat exigida en la Llista A. Aquesta llista és subsidiària i les persones que la integren participaran en el procés, únicament i exclusivament, si no hi ha prou demanda en la Llista A.

  Tanmateix, en virtut del Conveni aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes en data 16 de maig de 2023, en el cas que no s'assoleixi el 100% d'ocupació i no hi hagi demandants d'habitatge empadronats al municipi, les Fundacions podran seleccionar persones arrendatàries d'altres municipis, demanant la llista al Registre de Sol·licitants d'HPO. Tanmateix, abans d'emprar aquest recurs, les Fundacions ho comunicaran a l'Ajuntament.

- **Nacionalitat:** Ser de nacionalitat espanyola, o que tenint qualsevol altra nacionalitat ostenti el permís de residencia vigent.
- **Propietat:** Les persones sol·licitants i membres de la unitat de convivència han d'acreditar la necessitat d'habitatge, segons l'establert al Decret 75/2014 del Pla pel dret a l'habitatge.
- **Edat**: Majoria d'edat de les persones sol·licitants.
- **Unitat de convivència:** Les persones sol·licitants hauran de formar part d'una unitat de convivència d'1 a 6 membres

Cal tenir present que, per a la determinació dels requisits generals, caldrà presentar els següents documents originals i fotocòpies abans de l'adjudicació definitiva de l'habitatge:

- Fotocòpia dels documents d'identitat (vigents) de totes les persones integrants majors d'edat que configurin la unitat de convivència.
- Fotocòpia del Llibre de família complert, certificat de convivència o registre municipal de parelles de fet, si s'escau.
- Les persones sol·licitants i membres de la unitat de convivència que opten a un d'aquests habitatges no poden ser titulars de ple domini o de dret real d'ús i gaudi sobre algun habitatge, llevat que se n'hagi perdut l'ús com a conseqüència d'una situació de separació matrimonial legal o de fet, o estigui en uns dels supòsits contemplats a l'article 55 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

b) TRAMS DE RENDA

Els ingressos anuals de la unitat de convivència, corresponents al darrer exercici fiscal disponible, s'han de situar entre els 1,5 i 4 IRSC per a la Zona A, on s'inclou Sant Pere de Ribes, que

actualment són els següents, sense perjudici de futures actualitzacions.

1,5 IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	19.244,36 €/any	19.839,55€/any	20.692,86€/any	21.382,62€/any

4 IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	51.318,29 €/any	52.905,46 €/any	55.180,96 €/any	57.020,33 €/any

Aquests ingressos seran d'aplicació a tots els col·lectius a excepció del col·lectiu número 2 relatiu a les "Persones o famílies en ris d'exclusió residencial", al qual seran d'aplicació els trams específics que es detallaran més endavant.

Cal tenir present que, per a la determinació dels ingressos es tindran en consideració la declaració de renda del darrer exercici fiscal disponible (caselles 435 i 460), sempre i quan s'hagi presentat. Per els casos de no estar obligat a presentar-la, caldrà presentar el certificat d'imputacions de la renda del darrer exercici fiscal disponible o els següents documents originals i fotocòpies abans de l'adjudicació definitiva del habitatge:

- Fotocòpia de la renda del darrer exercici fiscal disponible de totes les persones integrants de la unitat de convivència.
- En cas no està obligat a fer la renda, fotocopia del certificat d'ingressos del darrer exercici fiscal disponible, de totes les persones integrants de la unitat de convivència.
- En cas de no tenir renda ni certificat d'ingressos, fotocòpia del certificat d'ingressos i retencions de l'Agència Tributària del darrer exercici fiscal disponible, de totes les persones integrants de la unitat de convivència.
- Fotocòpia de les 3 últimes nòmines de totes les persones integrants de la unitat de convivència.
- Informe de vida laboral
- Fotocòpia del certificat d'altes i baixes a la Seguretat Social.
- Persones Treballadores Autònomes: Documentació que acrediti els ingressos obtinguts durant l'anualitat immediatament anterior.
- Pensionistes: Fotocòpia del certificat de la pensió percebuda durant l'anualitat immediatament anterior, emès per l'organisme oficial corresponent, amb indicació del seu import.
- Si s'ha estat a l'atur, fotocòpia del certificat de l'INEM, amb indicació del període d'atur i, si escau, dels imports percebuts durant l'anualitat immediatament anterior.

c) NIVELL D'ESFORÇ ECONÒMIC:

En qualsevol cas, el nivell d'esforç econòmic pel pagament del lloguer no pot ser superior al 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

d) REQUISITS ESPECÍFICS PER AL CONTINGENT ESPECÍFIC DE PERSONES AMB MOBILITAT REDUÏDA:

A més dels citats en els apartats a), b) i c) anteriors, com a mínim un dels membres de la unitat de convivència haurà de ser persona amb mobilitat reduïda, que s'acreditarà amb la documentació següent:

- Certificat del Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya, o departament competent en la matèria, on s'acrediti un grau de discapacitat no inferior al 33%, i mobilitat reduïda

e) REQUISITS ESPECÍFICS PER AL CONTINGENT ESPECÍFIC DE JOVES MENORS DE 35 ANYS:

A més dels esmentats en els apartats a), b) i c) anteriors, tots els membres de la unitat de convivència, hauran d'acreditar que en el moment de l'adjudicació son menors de 35 anys.

f) REQUISITS PER AL CONTINGENT ESPECÍFIC DE PERSONES AMB DISCAPACITAT RECONEGUDA SUPERIOR AL 33% QUE NO TINGUIN MOBILITAT REDUÏDA:

A més dels esmentats en els apartats a), b) i c) anteriors, com a mínim un dels membres de la unitat de convivència haurà de ser persona amb discapacitat reconeguda superior al 33% que no tinguin mobilitat reduïda, que s'acreditarà amb la documentació següent:

- Certificat del Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya, o departament competent en la matèria, on s'acrediti un grau de discapacitat no inferior al 33%.

g) REQUISITS PER AL CONTINGENT ESPECÍFIC DE GENT GRAN

A més dels esmentats en els apartats a), b) i c) anteriors, tots els membres de la unitat de convivència, hauran d'acreditar que en el moment l'adjudicació son majors de 65 anys.

h) REQUISITS PER AL CONTINGENT ESPECÍFIC DE FAMÍLIES MONOMARENTALS O MONOPARENTALS

A més dels esmentats en els apartats a), b) i c) anteriors, la unitat de convivència haurà de tenir la condició oficial de monomarental o monoparental, que s'acreditarà amb la documentació següent:

- Títol de família monoparental atorgat pel Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya, o departament competent en la matèria.

i) REQUISITS PER AL CONTINGENT ESPECÍFIC D'UNITATS DE CONVIVÈNCIA AMB MENORS A CÀRREC

A més dels esmentats en els apartats a), b) i c) anteriors, la unitat de convivència, ha de tenir, com a mínim, 2 menors a càrrec.

j) REQUISITS PER AL CONTINGENT ESPECÍFIC DE GENT GRAN O MOBILITAT REDUÏDA AMB HABITATGE EN PROPIETAT

A més dels citats en els apartats a), b) i c) anteriors, tots els membres de la unitat de convivència, hauran d'acreditar que en el moment de l'adjudicació son majors de 65 anys, així com, la no accessibilitat del seu habitatge aportant la següent documentació:

- Declaració responsable conforme l'habitatge en propietat no és accessible i està lliure de càrregues, que puguin afectar d'una forma directa el pagament del rebut de lloguer.

- Compromís per escrit pel qual posen el seu habitatge a la Borsa de mediació de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes i el mantindran a la Borsa, fins que estiguin llogant l'habitatge adjudicat.

Així mateix, la unitat de convivència que com a mínim un dels membres tingui mobilitat reduïda, haurà d'acreditar-ho amb la següent documentació:

- Certificat del Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya, o departament competent en la matèria, on s'acrediti un grau de discapacitat no inferior al 33%, i mobilitat reduïda.

k) REQUISITS PER AL CONTINGENT ESPECÍFIC DE PERSONES O FAMÍLIES AMB RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

A més de complir amb l'apartat a), els ingressos anuals de la unitat de convivència, corresponents al darrer exercici fiscal disponible, s'han de situar entre els següents imports:

Mínim	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	9.622,18 €/any	9.919,77 €/any	10.346,43 €/any	10.691,31 €/any

Màxim	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	19.244,35 €/any	19.839,54 €/any	20.692,85 €/any	21.382,61 €/any

L'acreditació d'aquests ingressos s'ha de fer de conformitat amb la documentació establerta a l'apartat b).

Tenint present que els habitatges destinats a aquest contingent seran objecte d'un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i una Fundació del tercer sector, no serà d'aplicació el requisit de l'apartat c).

6. LLISTES DE PERSONES PARTICIPANTS

La relació de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció de les persones adjudicatàries, està integrada per totes les que, complint els requisits de les bases específiques, segons les dades facilitades per les persones sol·licitants, constin inscrites en el Registre de Sol·licitants d'HPO de Catalunya i empadronades a Sant Pere de Ribes, en la tipologia d'habitatges amb protecció oficial establerts a les presents bases, sol·licitant habitatge al municipi de Sant Pere de Ribes, a la data de publicació de l'anunci de la convocatòria.

Aquestes llistes es notificaran a la Fundació per part del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb

Protecció Oficial de Catalunya, i es publicaran, adaptades, a efectes informatius a la pàgina web de l'Ajuntament: https://www.santperederibes.cat/municipi/habitatge

Les Fundacions podran publicitar aquests habitatges, sempre indicant que es tracten d'Habitatges d'HPO i que cal complir els requisits i condicions de les Bases de la convocatòria.

Els 2 habitatges reservats per les persones o famílies amb risc d'exclusió social, no participaran en el procés d'adjudicació.

7. ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES

7.1.- L'adjudicació dels habitatges serà per ordre d'antiguitat d'inscripció al Registre de Sol·licitants. L'ordre assignat a les persones integrants de les llistes no determinarà, per aquest simple fet, l'adjudicació d'un habitatge, ja que aquesta es farà respectant el número i tipologia d'habitatges establerta en el punt 3.2, i el criteri d'ocupació de cada tipologia d'habitatge que recull el punt 4 de les presents bases reguladores.

7.2.- Les persones integrants de les llistes no seran, per aquest simple fet, adjudicatàries d'un habitatge, ni hi tindran cap dret, fins que no acreditin que continuen complint els requisits d'inscripció al Registre de sol·licitants d'HPO i els necessaris per prendre part en aquest procés d'adjudicació; requisits que s'hauran de continuar complint fins a la formalització de l'adjudicació de l'habitatge per part de la Fundació.

7.3.- Les Fundacions, d'acord amb les llistes facilitades pel RSHPO, citaran a les persones sol·licitants afavorides, segons l'ordre establert en les llistes, tal i com es detalla a continuació:

a. La fundació podrà convocar una jornada prèvia de portes obertes informativa a la qual convocarà a un nombre de persones sol·licitants suficientment ampli perquè permeti l'assignació de tots els habitatges. Aquesta convocatòria, en cas de realitzar-se, es farà a través de correu electrònic o SMS certificat i acompanyat d'una trucada telefònica.

b. Un cop rebudes les llistes, i realitzada la visita de portes obertes en el seu cas, les persones sol·licitants rebran citació per a visitar els habitatges de forma personalitzada, a través de correu electrònic o SMS certificat i acompanyat d'una trucada telefònica.

- En cas que la persona sol·licitant no tingui disponibilitat per assistir a la visita personalitzada, aquesta haurà d'assignar una persona representant o, en cas contrari, perdrà l'ordre de prelació corresponent per a la tria de l'habitatge.
- En cas que en el moment de la citació la persona sol·licitant no estigui interessada en visitar l'habitatge, se li oferirà un comprovant de renuncia i aquesta haurà de formalitzar la signatura del mateix.

c. Durant la visita personalitzada, en cas que en la mostra dels habitatges, la persona sol·licitant estigui interessada en arrendar l'habitatge, se li lliurarà tota la informació necessària de la promoció, es procedirà a la firma d'un nou comprovant i se la citarà, en un període mínim de 7 dies naturals, per a formalitzar el contracte.

- En cas que la persona sol·licitant no tingui disponibilitat per assistir a la firma de contracte, la fundació i la persona sol·licitant acordaran una nova data, la qual haurà de ser en un període inferior a 3 dies hàbils posteriors a la data inicialment assignada.
- En cas que en la mostra dels habitatges, la persona sol·licitant no estigui interessada en arrendar l'habitatge, es procedirà a la firma d'un nou comprovant, conforme renuncia a l'accés a l'habitatge.

7.4.- Les Fundacions, com a titulars de la gestió dels habitatges, formalitzaran els contractes d'arrendament dels habitatges, que seran tramesos a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pel seu visat.

7.5.- Les Fundacions vetllaran en tot moment per la transparència del procediment i acreditaran davant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que s'ha donat compliment al sistema de selecció establert a l'anunci publicat al RSHPO, acreditant fefaentment el sistema de comunicació emprat i les renuncies presentades per les persones possibles adjudicatàries dels habitatges.

7.6.- Amb l'ànim que l'Ajuntament en tot moment sigui coneixedor del procés, les Fundacions l'informarà periòdicament de l'estat de les adjudicacions.

8. LLISTES DE RESERVA

Una vegada adjudicats tots els habitatges de la convocatòria, i per tal de permetre i agilitzar les segones adjudicacions d'aquesta promoció que quedin vacants, les persones o unitats de convivència de les llistes de tots els contingents es mantindran vigents, respectant l'ordre establert.
Les que hi constin seran cridades per l'ordre que figurin a la llista corresponent, en cas de disponibilitat sobrevinguda d'un habitatge.

Aquestes llistes de reserva tindran una vigència de 3 anys a partir de la publicació de les llistes definitives resultants de la primera adjudicació d'habitatges.

Tanmateix, si s'exhaurissin les llistes de reserva abans del seu termini de caducitat de 3 anys, el Registre de sol·licitants d'HPO facilitaria a les Fundacions una nova llista de persones Sol·licitants que hauran de complir amb els requeriments mínims exigibles per part del Registre i els previstos amb les presents bases i que s'ordenarà prioritzant el criteri d'antiguitat d'inscripció a l'esmentat registre.

Transcorregut el termini de vigència d'aquestes llistes de reserva, aquestes caducaran i les Fundacions sol·licitaran al Registre de sol·licitants d'HPO una nova llista de persones Sol·licitants que hauran de complir amb els requeriments mínims exigibles per part del Registre i els previstos amb les presents bases i que s'ordenarà prioritzant el criteri d'antiguitat d'inscripció a l'esmentat registre.

PROCEDIMENT DE COMUNICACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES LLISTES DE RESERVA:

- En el moment que un habitatge quedi vacant, les Fundacions contactaran amb la primera persona candidata de la llista, per tal d'informar-li de la vacant i acordar dia i hora per mostrar l'habitatge en un termini no superior a 5 dies hàbils des de la comunicació**.**
- En el cas que el la persona candidata prengui la decisió d'arrendar l'habitatge, el període límit per formalitzar el contracte i procedir a l'entrega de claus serà de 10 dies hàbils.
- El termini per a l'ocupació efectiva dels habitatges es determinarà en funció del que s'estableix al article 39 del Decret 106/2009 del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit .
- En el cas que la persona candidata prengui la decisió de no arrendar l'habitatge, les Fundacions contactaran amb la següent persona candidata de la llista de reserva per tal d'informar-li de la vacant i procedir amb el mateix procediment descrit anteriorment.

9. INCOMPLIMENT DELS REQUISITS DE LES BASES ESPECÍFIQUES O RENÚNCIA

L'incompliment dels requisits de les bases específiques així com dels requisits establerts en la normativa d'habitatge suposarà la pèrdua del dret a continuar en el procés d'adjudicació així com a accedir a l'habitatge per al qual hagi resultat seleccionat. Igualment tampoc podrà formar part de la llista de reserva aprovada en la convocatòria.

La renuncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renuncia a l'habitatge amb protecció oficial sense causa raonable justificada, comporta la baixa de les persones o unitats de convivència en el Registre de sol·licitants d'HPO. En aquests casos, les persones interessades no podran tornar a donar-se d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia.

10. OCUPACIÓ DELS HABITATGES

L'habitatge adjudicat es destinarà a residència habitual i s'haurà d'ocupar efectivament en el termini màxim de tres mesos, a comptar des de la formalització del contracte de lloguer i el lliurament de les claus. La persona llogatera haurà de fer front a la renda de lloguer de l'habitatge, annexes i altres despeses a partir del moment del lliurament de claus, un cop formalitzat el contracte de lloguer.

La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats o l'ocupació de l'habitatge per unitat de convivència diferent de la que consti al Registre de sol·licitants d'HPO i les llistes definitives, donaran lloc a la instrucció del corresponent expedient sancionador, amb les conseqüències previstes a la Llei del dret a l'habitatge.

En tot allò no regulat en aquestes bases específiques, s'aplicarà l'establert a la Llei del dret a l'habitatge i resta de normativa reguladora dels habitatges de protecció oficial.

11. DURADA DE LES BASES

Les presents bases tindran una durada mentre estigui vigent el conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes i la Fundació Privada Grup Qualitat – Fundació Factoria de Somnis, UTE Llei 18/82 número 1 per regular el procés d'adjudicació i la futura gestió d'Habitatges de Protecció Oficial a la Parcel·la, ubicada a la ronda Masia Nova, 58-64 de Sant Pere de Ribes.

FUNDACIÓ PRIVADA FACTORIA DE SOMNIS

GRUP QUALITAT FUNDACIÓ

MASIA NOVA 2 Sant Pere de Ribes

ANNEX 1

RONDA MASIA NOVA, 66-68 Les Roquetes - Sant Pere de Ribes

FINCA	PLANTA	PORTA	TIPOLOGIA	HABITAC.	Sup. Útil interior	Sup. Comp.	PKNG COTXE	Sup. Comp.	RENDA MENSUAL
1	1	1	A2	2	58,82	64,70	C01	23,48	**541,35**
2	1	2	B	3	75,48	83,03	C02	19,28	**678,83**
3	1	3	B	3	75,48	83,03	C03	19,28	**678,83**
4	1	4	A4 (adaptat)	2	61,46	67,61	C05	19,01	**563,18**
5	1	5	B	3	75,48	83,03	C04	20,11	**678,83**
6	1	6	A1	2	62,26	68,49	C06	18,45	**569,78**
7	2	1	A2	2	58,82	64,70	C07	19,28	**541,35**
8	2	2	B	3	75,48	83,03	C08	19,28	**678,83**
9	2	3	B	3	75,48	83,03	C09	23,68	**678,83**
10	2	4	A3	2	61,65	67,82	C10	21,35	**564,75**
11	2	5	B	3	75,48	83,03	C11	21,35	**678,83**
12	2	6	A1	2	62,26	68,49	C12	19,28	**569,78**
13	3	1	A2	2	58,82	64,70	C13	19,28	**541,35**
14	3	2	B	3	75,48	83,03	C14	23,48	**678,83**
15	3	3	B	3	75,48	83,03	C15	23,48	**678,83**
16	3	4	A3	2	61,65	67,82	C16	19,28	**564,75**
17	3	5	B	3	75,48	83,03	C17	19,28	**678,83**
18	3	6	A1	2	62,26	68,49	C18	23,36	**569,78**
19	4	1	A2	2	58,82	64,70	C19	21,35	**541,35**
20	4	2	B	3	83,03	83,03	C20	21,35	**678,83**
21	4	3	B	3	75,48	83,03	C21	21,35	**678,83**
22	4	4	A3	2	61,65	67,82	C22	19,28	**564,75**
23	4	5	B	3	75,48	83,03	C23	19,28	**678,83**
24	4	6	A1	2	62,26	68,49	C24	23,48	**569,78**

La renda mensual no inclou les altres despeses repercutibles d'acord amb el punt 3.3 d'aquest document.

FUNDACIÓ PRIVADA FACTORIA DE SOMNIS

GRUP QUALITAT FUNDACIÓ

MASIA NOVA 2 Sant Pere de Ribes

ANNEX 2

Despeses previstes comunitat Ronda Masia Nova, 66-68
Les Roquetes - Sant Pere de Ribes

DESPESES

Coeficient General

- **Administració habitatges**
- **Assegurances**
- **Banc, rebuts**
- **Diversos**

Coeficient Escala

- **Ascensor, manteniment**
- **Contra incendis, manteniment**
- **Videovigilància, manteniment**
- **Jardineria exterior, manteniment**
- **Descalcificador, manteniment**
- **Neteja**
- **Aigua**
- **Fibra càmeres seguretat**
- **Electricitat**
- **Manteniment desguassos**
- **Reparacions diverses**

Coeficient Aparcament

- **Porta motoritzada, manteniment**
- **Contra incendis, manteniment**
- **Aigua**
- **Neteja**
- **Electricitat**
- **Reparacions diverses**