



OSCAR BUXERES SOLER, secretari general de l'Ajuntament de Sitges (Barcelona)

CERTIFICO:

Que el Ple de la Corporació, en sessió extraordinària celebrada telemàticament el dia 4 de gener de 2022, va adoptar, entre d'altres, els següents acords:

"Antecedents:

Aprovació de Bases específiques per a l'adjudicació de 43 habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer social ubicats al carrer Manuel Torrens 15 de Sitges.

El Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 25 de juny de 2020, va adoptar, entre d'altres, l'acord d'adjudicar directament i gratuïtament a favor de la Fundació privada "Fundació Salas per l'accessibilitat" el dret real de superfície sobre la finca descrita a l'expositiu anterior, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici de fins a 43 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, per una durada de 75 anys i una possible pròrroga de 24 anys, aprovant així mateix les condicions i característiques del dret real de superfície que es constitueix.

En compliment de l'esmentat acord plenari de 25 de juny de 2020, en data 5 de novembre de 2020 L'AJUNTAMENT DE SITGES va adjudicar a la FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER A L'ACCESSIBILITAT el dret real de superfície sobre la totalitat de la finca descrita, formalitzat en escriptura pública atorgada davant la Notària de Sitges María del Pilar Cabanas Trejo, protocol número 829.

En virtut d'aquest dret la FUNDACIÓ SALAS es va obligar a desenvolupar la promoció, construcció i explotació de d'un edifici d'habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, per un termini de SETANTA-CINC ANYS i una possible pròrroga de VINT-I-QUATRE ANYS, que haurà de ser expressa.

Per acord plenari, s'ha aprovat el Conveni col·laboració entre l'Ajuntament de Sitges i les Fundacions Salas i Nou Lloc per regular el procés d'adjudicació i la futura gestió d'Habitatges de Protecció Oficial a la Parcel·la 42 PPU-1 de Sitges. Aquest conveni té per objecte desenvolupar les polítiques d'habitatge en relació a la gestió de l'habitatge de protecció pública que s'està construint a la Parcel·la 42 del PPU-1 de Sitges amb criteris de sostenibilitat financera, i de serveis socials, avaluant en el procés d'adjudicació dels esmentats habitatges les situacions de necessitat social, i atenent amb especial cura a les persones en situació o risc d'exclusió social, tot això atenent al que es disposa als articles 47 i següents de la Llei 40/15, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic –LRJSP–.

Normativa aplicable:

- Llei 39/15, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, art 14 i DA9.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, modificada per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, i per la Llei 5/2012, de 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics.



- *Reial Decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 i les bases específiques de la resolució TES/1162/2020.*
- *Decret 106/2009 del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit.*
- *Llei d'Arrendaments Urbans, LAU), en la seva darrera versió, aprovada pel Reial Decret Legislatiu 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.*
- *Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic.*

Fonaments jurídics:

En data 1 de desembre de 2021, i amb CSV número 30f6f004-7f6a-4f48-aeef-32faafcd8653, l'Arquitecte Tècnic de l'OLH i el Cap de Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge, en relació a la conveniència de la reserva específica de persones amb ingressos baixos i la justificació i motivació de l'excepcionalitat de la concessió directa de l'ajut al pagament del lloguer solidari, que es transcriu literalment:

"00.- ANTECEDENTS

A les dades del registre del RSHPO de Sitges es dibuixa una realitat on més del 54% de les Unitats de Convivència inscrites al nostre RSHPO tenen ingressos inferiors als 15.000 euros anuals. Aquest fet els inhabilita per a optar a un Habitatge de Protecció Oficial (HPO), atès el marc normatiu d'aquesta tipologia d'habitatges.

Per aquest motiu, des de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) s'ha plantejat preveure un contingent específic per a Unitats de Convivència amb ingressos baixos a la promoció que actualment es desenvolupa a la parcel·la 42 del PPU-1.

En aquesta línia, s'ha pactat amb les Fundacions Salas i Nou Lloc i l'Ajuntament un Conveni de col·laboració en el que, entre altres acords, es fixa una reserva de 6 habitatges per a Unitats de Convivència amb aquests ingressos baixos, que ve a significar un 15% de la promoció.

Aquest contingent específic s'estableix per aquelles Unitats de Convivència amb uns ingressos compresos entre un 1'25 IRSC (Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya), que és un valor molt proper a les al salari mínim interprofessional, i un 2,34 IRSC, sent aquest el valor límit per a quedar exclòs de l'adjudicació del contingent per una Unitat de Convivència de dos adults i dos infants. En la franja esmentada d'IRSC entre 1,25 i 2,34 les unitats de convivència queden automàticament exclosos de la possibilitat d'optar a un HPO per ministeri legal com ja s'ha esmentat en el primer paràgraf d'aquest informe.

Aquestes circumstàncies obliguen no només a preveure un contingent per a aquestes Unitats de Convivència, sinó també a la creació, de comú acord amb les Fundacions promotores, d'un mecanisme d'ajuts que facin possible que aquest accés a l'habitatge es pugui mantenir en el temps, per a poder fer front al pagament de les corresponents rentes, evitant el risc d'exclusió social i habitacional en aquest cas.

De les dades que consten al Registre de sol·licitants d'HPO (RSHPO) i de l'anàlisi que en fa l'Oficina Local d'Habitatge, a partir de les dades que s'han recopilat per a l'elaboració i aprovació del Nou Pla Local de l'Habitatge, a més de les dades obtingudes en les darreres convocatòries d'ajuts al lloguer just, es desprèn que aquestes circumstàncies són les que impedeixen a les Unitats de Convivència esmentades accedir a un habitatge. Amb més, de les esmentades dades, no en resulta cap col·lectiu especialment vulnerable, ni per edats, ni per sexe ni per altre condició social i/o familiar que no sigui la pròpia resultant de la anàlisi del IRSC, pel que la necessitat de crear aquest col·lectiu específic, així com del mecanisme que garanteixi poder mantenir el pagament de les rendes mensuals de lloguer, es fa més evident.



La tipologia dels habitatges que es destinaran per a aquest contingent dóna lloc a correlacionar llur adjudicació amb tipologies concretes d'Unitats de Convivència, més vulnerables que altres, ja siguin monoparentals, nombroses, unipersonals o genèriques.

En aquest context, hom entén imprescindible la creació d'un ajut, que anomenarem "solidari", el qual ha d'anar necessàriament lligat a l'adjudicació dels immobles, atorgant, òbviament, a les Unitats de Convivència en les que ja s'ha analitzat i ponderat llur situació de necessitat i precarietat. La impossibilitat, un cop determinada aquesta necessitat, de prorratejar o repartir amb altres mecanismes, els habitatges disponibles, fan que la concreció dels beneficiaris dels mateixos i, conseqüentment, dels ajusts aparellats, s'hagi de fer, en darrera instància, per sorteig, que és el mètode que preveu la llei d'habitatge i els reglaments que la desenvolupen, especialment en el relatiu als procediments d'adjudicació d'HPO.

Aquestes prestacions estan en consonància a la política d'ajuts per a garantir el lloguer just que ha dut ha terme l'Ajuntament des de l'any 2015, i amb l'esperit de consens general i generat en el Ple extraordinari sobre Habitatge celebrat en data 17 de gener de 2019. És en aquest context és en el que es preveu en les bases que es porten a aprovació del Ple una nova línia d'ajuts al lloguer solidari, destinat al a aquest contingent especial d'Unitats de Convivència amb ingressos inferiors als establerts per la legislació vigent per accedir a aquesta promoció d'HPO.

Com s'ha exposat, aquest ajut solidari vol cobrir la diferència entre el lloguer just que hauria de pagar el llogater en funció dels seus ingressos i el preu de la renda del lloguer de l'habitatge amb els seus annexos, segons la qualificació definitiva i les despeses de comunitat imputables als habitatges en qüestió.

No obstant, cal recordar que fora d'aquesta reserva de 6 habitatges per a persones amb ingressos baixos, els habitatges dels contingents General, gent gran i mobilitat reduïda s'ocuparan amb sol·licitants inscrits al RSHPO de SITGES que puguin fer front al lloguer amb un 30% d'esforç dels seus ingressos, calculat sobre la base imposable. En resum, l'ajut solidari tan sols s'aplicarà a les persones del contingent específic del anomenats ingressos baixos en el context d'aquest expedient.

01.- MARC NORMATIU

1. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
2. 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).
3. Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
4. Acord de ple de l'Ajuntament de Sitges el dia 26 de maig de 2021, que aprova el Reglament del Registre de Sol·licitants de Sitges
5. Llei catalana 12/2007, d'11 d'octubre, de Serveis Socials
6. Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic
7. Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.
8. Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei 38/2003 General de Subvencions.
9. Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament de Sitges.
10. Llei 7/1985, de 2 d'abril Reguladora de les Bases de Règim Local (LRBRL).
11. Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
12. Llei 39/2015, de 1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú.

02. FONAMENTS JURÍDICS

2.1.- Al preàmbul de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, al seu apartat VI, estableix:



"Pel que fa al sistema de selecció de les persones adjudicatàries, es distingeix entre els habitatges dels contingents especials, on es cerca tenir en compte les circumstàncies específiques dels sol·licitants, i els habitatges dels contingents generals, on el sistema és sempre el sorteig. Pel que fa als primers, no es regula en detall el barem de puntuació, tasca de caire eminentment reglamentari, però no es renuncia a establir l'arquitectura legal mínima d'aquest, en connexió amb els principis constitucionals i les finalitats legals descrites. En tots dos casos, amb barem de puntuació o amb pur sorteig, es considera que els sistemes de selecció han de garantir la diversitat social a fi d'evitar la segregació urbana."

Alhora, l'article 34 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya, és a dir, la norma reglamentària a la que es refereix el text transcrit en el paràgraf anterior, respecte dels procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, disposa:

"1. Per als contingents especials de reserva de les promocions a iniciativa pública, els habitatges protegits es distribueixen per trams diversos de renda, procurant afavorir la diversitat econòmica en cada contingent, i tenint en compte les circumstàncies personals i de la unitat de convivència. Un cop determinats els habitatges de cada tram del contingent especial que corresponguin als sol·licitants de cada tram de renda, l'adjudicació es fa preferentment i de forma ordinària mitjançant sorteig."

"...El barem de puntuació que en el seu cas s'apliqui, s'ha de determinar d'acord amb el principi d'objectivitat i sota els criteris de promoció de la diversitat social i de desenvolupament d'accions positives que promoguin la igualtat real i efectiva dels grups i persones en situació d'específica dificultat en l'accés a un habitatge digne i adequat."

Per altra banda, l'article 25 de la Llei de 13/2006, de 27 de juliol, de Prestacions socials de caràcter econòmic disposa, en relació a la Convocatòria de les prestacions, que:

1. Els procediments de concurrència pública per a l'atorgament de les prestacions econòmiques de dret de concurrència s'han d'iniciar, amb l'acord previ del Govern, per mitjà d'una convocatòria pública aprovada per ordre de la persona titular del departament competent, que ha d'incloure, com a mínim:

(...)

c) Els criteris de valoració i prelació de la situació de necessitat".

En el supòsit que ens ocupa, la creació del contingent de rentes baixes atenent a la forquilla de sol·licitants entre 1,25 i 2,34 IRSC respon a l'esmentada exigència legal, en la mesura que pondera entre els sol·licitants els ingressos i llur situació personal i familiar, creant un grup que tot i tenir la mateixa vulnerabilitat i precarietat social i habitacional, compleix també amb l'exigència legal sectorial de la diversitat social, evita la segregació urbana i, en definitiva, fa possible la igualtat real.

Per tant, el sotasignat considera, vistos els fonaments jurídics en que es sustenta aquesta proposta, ajustat a dret la vinculació de l'adjudicació dels habitatges destinats a la franja d'ingressos d'Unitat de Convivència entre 1,25 i 2,34 IRSC, al dret a una prestació que garanteixi a les esmentades Unitats de Convivència adjudicatàries, llur permanència en els habitatges mentre aquesta situació de risc d'exclusió social prevalgui.

Es considera igualment que es compleix amb el requisit imposat per la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, per a la realització de convocatòries de prestacions directes, referent a la determinació dels criteris de valoració i prelació de la situació de necessitat dels possibles beneficiaris, en la mesura que aquesta valoració i prelació de llur situació de necessitat resulta de la seva inclusió dins aquest col·lectiu o contingent, sense que de les dades que en resulten dels registres i estudis practicats en resulti cap criteri de valoració



o de prelació diferent als emprats a les presents Bases, com ja s'ha manifestat en els antecedents.

2.2 – Justificació i motivació de l'excepcionalitat de la utilització de la concessió directa d'ajuts.

Resulta rellevant que el preu mitjà del lloguer al municipi de Sitges fou de 1.021,48 € mensuals l'any 2019, acumulant un increment del 31,29% els darrers 5 anys. Aquest indicador està per sobre del preu mitjà de la comarca del Garraf i del global a Catalunya, que es situen en 779,14 € i 735,36 € mensuals, respectivament.

També cal tenir en compte que el percentatge d'habitatges en lloguer al nostre municipi es troba per sota de l'oferta al conjunt del Principat, fruit del nombre ingent d'Habitatges d'Ús Turístic i de lloguer temporal. Es a dir, el pes de mercat de lloguer a Sitges representa el 58,16 % del total d'operacions del mercat immobiliari, mentre que la mitjana de Catalunya és del 67,52 %.

Un altre indicador a tenir en compte és l'esforç econòmic del lloguer, que és el resultat de relacionar el preu anual del lloguer i la renda bruta familiar. A Sitges aquest esforç era del 58,22 % l'any 2019, i s'ha incrementat un 10,18% els darrers 5 anys.

Amb tots els motius anteriorment exposats, es fa palès que amb les dades d'ingressos que ens transmet el RSHPO, una part molt important dels Sitgetans no pot tenir accés a l'habitatge que el mercat ofereix o ho fa amb un altíssim estrès econòmic i/o generant situacions d'infrahabitatge i/o, fins i tot, de possibles il·legalitats.

La promoció que motiva les presents bases és un primer pas per pal·liar el problema i ofereix uns habitatges amb règim de HPO lloguer a un preu de 7 euros m² que obrirà les portes a un a gran part de la població que no trobaria el seu espai al mercat lliure.

No obstant, l'anàlisi de les dades del RSHPO de Sitges ens trasllada que un segment important de la població, que actualment representa un 33% dels sol·licitants inscrits al Registre no podran accedir als habitatges de HPO perquè tot i que no es troben en una situació d'emergència social, no podrien fer front al preu del lloguer amb un esforç inferior o igual al 30% dels seus ingressos

Aquesta regla del 30% és una convenció generalment acceptada als països desenvolupats que recentment s'ha incorporat a la llei catalana com un requisit per instar a la declaració d'Àrea amb mercat d'habitatge tens.

De la legislació sectorial en matèria d'Habitatge, tant autonòmica com estatal, respecte a les prestacions per el pagament al lloguer, obtenim les següents referències:

- Article 8.1. de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, es refereix a les competències municipals en matèria d'habitatge, i l'article 72 de del mateix text legal, modificat per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, i posteriorment per la Llei 5/2012, de 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, regula a l'apartat 2, lletra a), les prestacions per al pagament del lloguer, i disposa que tenen el caràcter de prestacions econòmiques de dret de concurrència que es regeixen supletòriament per la legislació vigent en matèria de prestacions socials de caràcter econòmic.*
- Article 2.1. de la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, defineix les prestacions socials de caràcter econòmic com aquelles aportacions dineràries fetes per l'Administració amb la finalitat d'atendre determinades situacions de necessitat en què es troben les persones que no disposen de recursos econòmics suficients per afrontar-les i no estan en condicions d'aconseguir-ho o rebre'ls d'altres fonts.*



- *Articles 5 i 6 de la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, es refereixen a la creació de les prestacions econòmiques de dret de concurrència, permetent no obstant l'article 25.3 del mateix text legal que, amb caràcter excepcional, es podran atorgar aquestes de manera directa sempre i quan s'acreditin raons d'interès públic, social, econòmic, humanitari o altres degudament justificades que dificultin la concurrència pública.*

Supletòriament l'article 67 del Decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la LGS (RGS), estableix el règim jurídic de les subvencions concedides de manera directa, tot determinant que en tot cas s'hauran d'acreditar les raons d'interès públic, social, econòmic o humanitari, o les altres raons degudament justificades que en dificultin la convocatòria pública.

L'excepcionalitat d'atorgar aquestes ajuts vinculats als habitatges a què fa referència aquest contingent especial de manera "directa" es justifica en les circumstàncies crítiques d'aquestes persones o famílies per accedir a l'habitatge, en els termes que ja s'han exposat en el punt 2.1. del fonaments jurídics del present informe.

La concessió directa de l'ajut al lloguer solidari és una de les mesures que la Regidoria d'Habitatge ha decidit portar a terme perquè les persones amb ingressos baixos tinguin la possibilitat d'accedir i de mantenir un habitatge digne a la promoció d'HPO que ens ocupa.

Són aquestes les raons d'interès social que justifiquen la concessió directa d'aquestes prestacions econòmiques per al pagament del lloguer, fonamentades en la legislació estatal i autonòmica respecte a normativa sectorial d'Habitatge i Serveis Socials.

Tot això sens perjudici que els esmentats ajuts, en atorgar-se en el context d'un procés obert i de pública concurrència d'adjudicació d'HPO, ja gaudeix d'aquesta publicitat i participació.

2.3.- Justificació Econòmica de l'Ajut

En relació als ajuts socials objecte del present Informe, es preveu un cost anual de 15.110,50 €, en un primer escenari estadístic on només es cobreix la diferència entre l'import de la renda de lloguer i l'import que resulta d'aplicar el 30% sobre els ingressos de les unitats de convivència, de manera que a aquestes el pagament de dita renda els hi suposi un "esforç" teòric de l'esmentat 30% de llurs ingressos; i de 46.543,19 €, en un segon escenari on l'Ajuntament hagués de subvencionar el 100% del preu del lloguer dels 6 habitatges de la reserva específica, si es produís una morositat absoluta de tots els llogaters (veure annex), sent aquestes prestacions el mecanisme necessari, ja esmentat en els antecedents, que farà possible que aquest accés a l'habitatge es pugui mantenir en el temps.

Si ho analitzem des del punt de vista estrictament econòmic, comparant l'ajut solidari amb els ajuts al Lloguer Just que s'han atorgat aquest any 2021, veurem que el fet de disposar d'uns habitatges amb un preu reduït de 7 euros m2 comporta una disminució en la quantitat destinada a les prestacions d'ajut al lloguer just que destina anualment l'Ajuntament en el seu pressupost, incidint directament en el preu mig de prestació per habitatge/Unitat de Convivència (UC).

Certament, seguint amb l'anterior, el cost mensual de l'Ajut al Lloguer Just suposa un import mensual de 147.895,72 € per un total de 387 beneficiaris. De les dades anteriors es dedueix una subvenció mensual per habitatge/UC de 382,16€/mes.

D'altra banda, si analitzem les dades actuals del registre de sol licitant de HPO de Sitges i separem en quatre trams de renda els 213 sol licitants amb ingressos compresos entre els 1,25 i els 2,34 IRSC, podem fer un escenari estadístic del cost que implicaria per l'Ajuntament la subvenció del lloguer solidari. Aquest escenari estadístic ens trasllada una mitjana de 209,87 €/mes habitatge/UC, que si es compara amb el lloguer just, es quantificaria en una reducció de la



prestació de 172,29 € /mes habitatge; és a dir, 12.404,88 € /any pels 6 habitatges del contingent específic.

03.- CONCLUSIÓ

Es considera la conveniència de realitzar la reserva específica de persones amb ingressos baixos dins del procediment d'adjudicació dels habitatges de la parcel·la 42 i la reserva econòmica de 30.000 € per les prestacions al lloguer solidari que implica, atès que s'abonaran com a màxim dos quadrimestres del 2022, informant FAVORABLEMENT a l'adequació de l'esmentada fórmula a la normativa sectorial d'Habitatge i de Serveis Socials, en particular de la Legislació aplicable a les prestacions socials de caràcter econòmic.

Data i signatura electrònica".

En data 16 de novembre de 2021, l'esmentat Cap de Departament ha emès Informe de conveniència i oportunitat, amb CSV número 904deeb2-25ff-4334-b53c-926e590dacd1, que es transcriu a continuació:

"Es redacta aquest informe conforme a la presentació per aprovació inicial al Ple de l'Ajuntament de les bases específiques per a l'adjudicació de 43 habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer ubicats al carrer Manuel Torres, 15, en base a l'article 172 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals.

01.- MARC NORMATIU

- 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.
- Acord de ple de l'Ajuntament de Sitges el dia 26 de maig de 2021, que aprova el Reglament del Registre de Sol·licitants de Sitges

02.- INFORME:

Les bases que es presenten a aprovació inicial del Ple de la Corporació van més enllà de l'habitual recull de col·lectius aplicable en la redacció de les mateixes a la majoria de casos, atès que reflecteixen un col·lectiu poc habitual en les promocions de lloguer d'HPO com és el compost per a unitats de convivència amb ingressos anuals compresos entre 1,25 IRSC i 2,34 IRSC, i que el seu endeutament és superior al 30% dels ingressos anuals.

Aquest col·lectiu quedaria fora de les adjudicacions i ha estat voluntat d'aquest Ajuntament continuar amb la política d'ajuts per a garantir el lloguer just que ha dut ha terme els darrers anys, i amb l'esperit general de consens generat en el ple extraordinari sobre Habitatge celebrat en data 17 de gener de 2019 i, a tal efecte, preveure aquesta nova línia d'ajuts al lloguer solidari destinat al contingent especial de persones amb ingressos baixos d'aquesta promoció, afegint la particularitat de que podrà cobrir fins al 100% de l'import del lloguer en casos de morositat derivada d'una vulnerabilitat econòmica demostrable.

Aquesta línia d'ajut marcada en les bases és compatible amb les competències municipals que, a tal efecte, la Llei 18/2007, de 18 de desembre, del dret a l'habitatge recull en el seu articulat. Amb més l'acord del Ple de la Corporació de data 26 de maig de 2021 d'aprovació del Reglament del Registre de Sol·licitants de Sitges ja recull les diferents formes de destriar els habitatges per col·lectius i la competència pròpia en aquest tema de l'Ajuntament de Sitges que ja va obtenir de la mà de tenir un registre de sol·licitants propi.

03.- CONCLUSIÓ



El sotassinat considera adaptades al marc normatiu la redacció de les bases en qüestió.

Així mateix es comprova que s'han observat el principis d'igualtat i proporcionalitat entre els diferents col·lectius que componen els diversos segments de població del nostre municipi en la seva redacció, alhora que aquestes ha estat redactat en virtut de les competències pròpies de l'Ajuntament que li atorga el tenir un Registre de Sol·licitants propi.

Tanmateix s'ha anat més enllà dins del marc competencial en la creació del col·lectiu específic el compost per a unitats de convivència amb ingressos anuals compresos entre 1,25 IRSC i 2,34 IRSC, i que el seu endeutament és superior al 30% dels ingressos anuals, per tal de adaptar les bases a la realitat existent que ens mostra tant el Pla Local d'habitatge com el RSHPO, inclòs les dades que poden ser extrems de la línia d'ajuts al lloguer just en els dos darrers anys.

És per tot l'esmentat que el sota signat informa favorablement a l'aprovació inicial de les bases específiques per a l'adjudicació de 43 habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer ubicats al carrer Manuel Torrents, 15.

I, perquè consti, signo aquest informe a Sitges a la data de la signatura electrònica.

No obstant això la Corporació acordarà allò que estimi més adient.

Data i signatura electrònica".

Atès que l'Ajuntament de Sitges pretén potenciar i aplicar les mesures necessàries per garantir el dret dels ciutadans a l'accés a l'habitatge, especialment en sectors de població especialment vulnerables.

Vistos l'article 8.1. de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, referent a les competències municipals en matèria d'habitatge, i l'article 72 de la mateixa Llei 18/2007, modificat per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, i per la Llei 5/2012, de 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, que regula a l'apartat 2, lletra a), les prestacions per al pagament del lloguer, i disposa que tenen el caràcter de prestacions econòmiques de dret de concurrència que es regeixen supletòriament per la legislació vigent en matèria de prestacions socials de caràcter econòmic.

Vist l'article 2.1. de la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, en relació a les prestacions socials de caràcter econòmic; i l'article 6.4. de dita Llei 13/2006, en relació a les prestacions econòmiques d'urgència social

Atès el que disposa l'article 5.3 de la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, en relació a que la concessió de les prestacions de dret de concurrència és limitada per les disponibilitats pressupostàries i s'ha de sotmetre a concurrència pública i a prioritització de les situacions de més necessitat.

Vist l'operació comptable plurianual amb apunt previ núm. 920219000663 d'autorització de la despesa per import de 30.000€ i concepte Ajuts al pagament d'HPO d'inclusió social, imputada a la partida pressupostària genèrica d'ajuts socials al lloguer d'habitatges, la qual es preveu acabar imputant a la partida específica d'ajuts al lloguer d'HPO d'inclusió social (H318 15218 4800112), un cop aprovat definitivament el Pressupost de l'any 2022.

L'article 49 de la Llei reguladora de les Bases de règim local, el qual estableix una informació pública i audiència als interessats per un termini mínim de 30 dies.

En ús de les atribucions conferides, de conformitat amb el que disposen l'article 21.1.m) de la Llei de Bases de Règim Local i l'article 56.m) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril,



que aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, i d'acord amb l'article 73 i els articles 81 i 82, del Reglament Orgànic Municipal.

Conclusió

Vistes les conclusions de l'informe-proposta es dictaminen favorablement els següents

ACORDS:

PRIMER.- Aprovar inicialment les Bases específiques per a l'adjudicació de 43 habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer social ubicats al carrer Manuel Torrens 15 de Sitges, amb les clàusules que es transcriuen en l'Annex 1.

SEGON.- Sotmetre a informació pública les presents bases específiques pel termini de 30 dies hàbils a comptar del dia següent a la publicació de l'edicta d'aprovació del present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) i en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i de la seva publicació juntament amb les bases específiques a la Seu electrònica de l'Ajuntament de Sitges (seu.sitges.cat), període durant el qual les persones interessades podran examinar l'expedient esmentat i presentar les reclamacions que considerin oportunes. En cas contrari les bases s'entendran aprovades definitivament sense necessitat de posterior acord.

TERCER.- Publicar el text íntegre de les bases específiques una vegada aprovades definitivament en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) i realitzar-ne un anunci de de referència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).

QUART.- Aprovar l'obertura del procediment d'adjudicació dels habitatges de la parcel·la 42, una vegada publicat el text íntegre de les Bases específiques al BOPB, des de l'endemà de la seva publicació a la pàgina del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya, fixant com data límit de l'efecte de la inscripció al Registre de Sol·licitants de Sitges el 18 de febrer de 2022.

CINQUÉ.- Aprovar les operacions comptables amb apunts previs núm.920219000663 i núm. 920219000673 d'autorització de la despesa per un import de 30.000€ i 156.172,76€ respectivament, a càrrec de la partida H318 15218 4800127 Ajuts Socials al lloguer d'habitatges i en concepte d'ajuts al pagament d'HPO d'Inclusió Social.

ANNEX 1: BASES

BASES ESPECÍFIQUES PER A L'ADJUDICACIÓ DE 43 HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM GENERAL DE LLOGUER SOCIAL UBICATS AL CARRER MANUEL TORRENS 15 DE SITGES.

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.

Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Sitges.



Reial Decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 i les bases específiques de la resolució TES/1162/2020

2.- Inici del procediment d'adjudicació.

El procediment d'adjudicació dels habitatges s'entendrà iniciat el dia natural següent de la publicació de l'aprovació definitiva de les bases a la seu del Registre de Sol·licitants: de HPO de Catalunya.

3. Identificació i Reserves d'habitatge

3.1- 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 específiques es fa reserva del contingent especial per a persones amb mobilitat reduïda, corresponent a la reserva del mínim establert en el 4% del total d'habitatges, així com altres col·lectius.

A continuació es llisten les reserves específiques d'habitatges d'aquest procés d'adjudicació:

- *Mobilitat reduïda.*
- *Ingressos baixos.*
- *Risc d'exclusió.*

L'Ajuntament, amb la voluntat de continuar amb la política d'ajuts per a garantir el lloguer just que ha dut a terme els darrers anys, i amb l'esperit de consens generat en el ple extraordinari sobre habitatge celebrat en data 17 de gener de 2019, preveu una nova línia d'ajuts al lloguer destinat al contingent específic de persones amb ingressos baixos d'aquestes promocions.

Aquest ajut solidari vol cobrir la diferència entre el lloguer just que haurien de pagar les persones i famílies llogateres en funció dels seus ingressos i el preu de la renda del lloguer de l'habitatge amb els seus annexos i despeses comunitàries, segons la qualificació definitiva.

A continuació es detallen les característiques i condicionants d'aquestes reserves específiques d'habitatges:

Contingent Especial de Reserva	Descripció	Nombre habitatges
MOBILITAT REDUÏDA	<i>Unitats de convivència on un dels seus membres acrediti la condició de mobilitat reduïda.</i>	2
INGRESSOS BAIXOS	<i>Unitats de convivència amb ingressos anuals compresos entre 1,25 IRSC i 2,34 IRSC, i que el seu endeutament és superior al 30% dels ingressos anuals.</i>	6

De la mateixa manera, i en virtut de les condicions d'adjudicació del dret de superfície, es reserva un habitatge a favor de persones o famílies amb risc d'exclusió. L'Ajuntament de Sitges adjudicarà directament aquest habitatge a col·lectius en risc d'exclusió, sent la fundació qui assumirà la renda de lloguer i import repercutible per despeses o impostos, en les mateixes condicions que la resta d'habitatges de la promoció:

Reserva	Descripció	Nombre habitatges
----------------	-------------------	--------------------------



específica		
RISC D'EXCLUSIÓ	<i>Persones en risc d'exclusió social que requereixen d'un acompanyament i seguiment professionalitzat per part de l'Ajuntament de Sitges</i>	1

Aquest habitatge queda exempt d'aquestes bases, sent l'Ajuntament de Sitges qui procedirà a l'adjudicació, la formalització del contracte i l'acompanyament de les famílies que se'n beneficiïn.

En el supòsit que el nombre de sol·licitants sigui inferior al nombre d'habitatges del Contingent Especial de Mobilitat reduïda i Ingressos baixos, l'escriu d'habitatges s'integrarà al contingent general (llista d'espera).

3.2.- Identificació de la promoció i de l'entitat gestora; tipologia dels habitatges protegits objecte de la del procediment d'adjudicació; nombre d'habitatges reservats per a contingent general i contingents especials

L'entitat responsable de realitzar la gestió integral dels habitatges descrits en aquestes bases, així com de la resta d'espais comuns de la promoció és la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, amb C.I.F.: G-64084882 y Direcció postal: Rambla, n.º 221 de Sabadell, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 2225.

La distribució dels 43 habitatges d'aquesta promoció es reflecteixen d'acord amb la següent taula:

Habitatges de la promoció	Adjudicació directa per part de l'Ajuntament	Habitatges inclosos en el procés d'adjudicació		
	Reserva específica: Risc d'exclusió amb acompanyament	Contingent General	Contingent Especial: Mobilitat reduïda	Contingent Especial: Ingressos baixos
43	1 *	34	2	6

* Habitatge exclòs d'aquestes bases d'adjudicació.

A continuació es detalla l'habitatge i el garatge i traster de la reserva específica per a persones en risc d'exclusió social que requereix d'un acompanyament social:

Identificació habitatge	Nº habitacions	Nº Garatge	Nº Traster
C 1º 3º	3	4	10

A continuació es detallen els habitatges i garatges i trasters vinculats de cadascun dels contingents especials:

a) Contingent Especial: Mobilitat reduïda

Identificació habitatge	Nº habitacions	Garatge	Traster
C Baixos 1º	2	32	4
C Baixos 2º	2	13	17

b) Contingent Especial: Ingressos baixos



Identificació habitatge	Nº habitacions	Garatg e	Traster
C 1º 2º	3	3	9
C 1º 1º	3	2	5
A 1º 1º	3	26	27
B 2º 3º	2	30	39
B 2º 4º	2	8	2
A 2º 4º	2	18	28

**Identificació d'habitatges de la primera adjudicació*

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

El procediment d'adjudicació inclou 42 habitatges (20 habitatges de dos dormitoris i 22 habitatges de tres dormitoris). Dos d'aquests habitatges són adaptats per a persones amb discapacitat i mobilitat reduïda, sent els dos habitatges de 2 dormitoris.

- La superfície útil interior dels habitatges és la següent: de 57 – 71,5 m² en funció dels tipus d'habitatges i del nombre de dormitoris. Els balcons tenen una superfície útil entre 10 i 14 m².
- La superfície útil computable dels habitatges es troba entre els 62,7 i 78,65 m².
- Tots els habitatges tenen aparcament i traster vinculat.
- El preu màxim del metre quadrat de lloguer dels habitatges és de 7 €/m² i el preu màxim dels espais vinculats (garatge i traster) de 3,64 €/m².
- A l'import del lloguer de l'habitatge i dels espais vinculats, caldrà afegir l'import de les despeses comunitàries, que pot estar al voltant dels 50 euros/mes pels habitatges de dos dormitoris i de 55 euros/mes pels habitatges de 3 i 4 dormitoris.
- 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 convivencial adjudicatària.

Adjunt a aquestes bases hi figura un quadre amb identificació de cadascun dels habitatges, amb indicació de la superfície útil i preu de lloguer i dels espais vinculats (aparcaments i trasters).

4. Regulació específica del Contingent especial de persones amb ingressos baixos: Bases del lloguer solidari

4.1 Introducció i definició dels Ajuts

El contingent especial de persones amb ingressos baixos d'aquesta promoció gaudiran d'una prestació solidària per cobrir la diferència entre el lloguer just que haurien de pagar les persones i famílies llogateres en funció dels seus ingressos (el corresponent al 30% dels ingressos) i el preu de la renda del lloguer de l'habitatge amb els seus annexos i despeses comunitàries, segons la qualificació definitiva.

4.2 Caràcter de la prestació i règim de concessió

S'estableix el caràcter de prestació econòmica de dret de concurrència, d'acord amb el que disposa l'apartat 4 de l'article 5 de la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, per a la concessió de prestacions per al pagament del lloguer regulades a l'article 72.2, lletra a), de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del



dret a l'habitatge, essent el règim de concessió directa, atenent a l'excepcionalitat permesa per l'article 25.3 de la Llei 13/2006.

4.3 Dotació pressupostària

L'aplicació pressupostària on s'imputarà l'import dels ajuts és H318-15218-4800112 en concepte d'ajuts al pagament d'HPO d'inclusió social.

El crèdit pressupostari destinat a aquests ajuts en l'exercici 2022 és de 30.000€.

L'operació comptable plurianual amb número previ 920219000663 d'autorització de la despesa per import de 30.000€ s'ha imputat a la partida genèrica d'ajuts socials al lloguer d'habitatges (H318 15218 4800127) en el Pressupost 2022, a l'espera de l'aprovació definitiva del Pressupost on, segons projecte de pressupost, constarà la partida específica per aquests ajuts de concessió directa d'HPO d'Inclusió Social.

4.4 Persones destinatàries

Seràn perceptores d'aquestes prestacions econòmiques les persones inscrites al RSHPO de Sitges amb un barem d'ingressos entre 1,25 i 2,34 IRSC (ambdós inclosos) que destinin més del 30% dels seus ingressos al pagament del lloguer de l'habitatge del qual han estat adjudicatàries o, el que és el mateix, formin part del contingent específic d'ingressos baixos, el qual representarà sempre un 15% de la present promoció d'habitatge.

4.5 Determinació de la quantia de la prestació

Per determinar la quantia de la prestació, es restarà de l'import del lloguer anual que consta a la qualificació definitiva de l'habitatge adjudicat i les despeses comunitàries, el resultant d'aplicar el 30% dels ingressos de les unitats de convivència BENEFICIARIES determinats segons els criteris fixats al punt 5 de les presents bases.

4.6 Incompatibilitats

Aquestes prestacions són INCOMPATIBLES, per a les mateixes mensualitats de l'any amb les prestacions econòmiques d'urgència especial per al pagament del lloguer que estableix l'article 72.2.b) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, modificada per la Llei 5/2012, de 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, i amb altres ajuts o prestacions provinents d'altres administracions públiques, que tinguin la mateixa finalitat

Aquestes prestacions són INCOMPATIBLES amb qualsevol altre ajut o prestació provinent d'altres administracions públiques destinades al lloguer, en la que la convocatòria sigui efectiva.

4.7 Tramitació

L'atorgament es farà per decret d'Alcaldia

S'entén acceptada la concessió de la prestació per part de les beneficiàries si en el termini de deu dies, comptats a partir de la data de la notificació, no han manifestat expressament la seva renúncia.

Contra la resolució d'atorgament, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs de reposició en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la notificació, en



els termes que estableix la legislació sobre el règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, o bé directament recurs contenciós administratiu, en els termes que estableix la legislació reguladora d'aquesta jurisdicció.

4.8 Abonament de la prestació

El pagament de la prestació es fraccionarà en quatre pagaments per l'any que es concedeix la prestació.

Atenent a la naturalesa de les prestacions (programa d'acció social i les circumstàncies especials existents que motiven la concessió directa de les prestacions), i a la naturalesa de les beneficiàries (persones en risc d'exclusió social), el reconeixement de la obligació es realitzarà de forma anticipada a la justificació de la despesa i el pagament es prioritzarà i es realitzarà segons disponibilitat de Tresoreria Municipal.

D'acord amb l'article 72.7 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el pagament s'ha de fer per mitjà d'una entitat financera.

Les entitats financeres hauran de garantir la disponibilitat d'aquesta prestació per a fer front al pagament del lloguer, sent aquesta inembargable.

Les prestacions es poden abonar directament a les beneficiàries o, si s'autoritza expressament, a la que presta un servei de tutela o mediació, a favor de la qual se cedeixi aquest dret.

El pagament de les prestacions atorgades es farà efectiu mitjançant transferència bancària des de la Tresoreria Municipal.

4.9 Duració de la prestació

La prestació tindrà la duració inicial d'un any, prorrogable d'any en any mentre estigui vigent el conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Sitges i les Fundacions Salas i Nou Lloc per regular el procés d'adjudicació i la futura gestió d'Habitatges de Protecció Oficial a la Parcel·la 42 PPU-1 de Sitges (4 anys + 4 anys).

Durant aquest termini i de forma anual, l'Ajuntament requerirà a les BENEFICIÀRIES per a què aportin tota la documentació relativa als seus ingressos (veure punt 5 de les presents bases) i renovarà l'ajut d'acord amb el compliment dels requisits específics per a la seva concessió.

Des de l'Oficina Local de l'Habitatge es comprovarà el compliment de les obligacions de pagament de rendes derivades dels contractes de lloguer i l'adequació de les beneficiàries a les bases i, en el seu cas, es calcularà de nou la quantia de la prestació.

4.10 Inspecció i control

L'Ajuntament de Sitges durà a terme les activitats d'inspecció i control necessàries per garantir el compliment de la finalitat de les prestacions atorgades.

Les persones perceptores d'aquesta prestació han de comunicar en el termini màxim d'un mes a l'Ajuntament de Sitges qualsevol fet sobrevingut que, d'acord amb el que estableix la Resolució, pugui donar lloc a la modificació de les circumstàncies que en



van determinar la concessió. Les modificacions d'aquestes condicions poden donar lloc a la revisió de la quantia de la prestació concedida.

Les beneficiàries han de proporcionar en tot moment la informació que se'ls demani respecte de la prestació concedida i sotmetre's a les actuacions de comprovació de l'Ajuntament de Sitges.

Les beneficiàries hauran de presentar davant l'Ajuntament la justificació de pagament de tots els rebuts del contracte de lloguer pels mesos que es concedeix la prestació. L'acreditació haurà de presentar-se davant l'Ajuntament com a màxim 10 mesos després de l'atorgament de la prestació, mitjançant la presentació dels rebuts corresponents o certificat de l'arrendador, amb imprès normalitzat a l'efecte i la compulsa dels rebuts, en el moment que així ho sol liciti l'administració.

Les beneficiàries autoritzen amb l'acceptació de la prestació que l'Ajuntament pugui demanar el certificat de pagaments dels lloguers a les fundacions arrendadores.

En el cas d'un empitjorament de la seva situació econòmica, les beneficiàries hauran d'acceptar el seguiment i l'ajut dels Serveis socials de l'Ajuntament de Sitges.

4.11 Extinció i reintegrament de les prestacions

Són causes d'extinció automàtica de les prestacions:

- a) La mort de la beneficiària. No obstant, en cas de subrogació del contracte de lloguer, es procedirà al recàlcul de l'ajut en el seu cas corresponent.*
- b) La renúncia expressa de la beneficiària.*
- c) La millora de la seva situació econòmica.*
- d) L'extinció del contracte de lloguer.*
- e) La desaparició de la situació de necessitat que ha motivat la concessió de la prestació.*
- f) L'engany en l'acreditació dels requisits.*

Les persones perceptores de la prestació o els membres de la unitat familiar o de la unitat de convivència estan obligats a comunicar a l'Ajuntament de Sitges que s'ha produït alguna de les causes d'extinció indicades en l'apartat anterior.

Les persones beneficiàries i, quan correspongui, els membres de la unitat familiar o de convivència han de reintegrar, a iniciativa pròpia o a requeriment de l'Ajuntament de Sitges, les quanties aportades en excés al compte de la persona beneficiària, a partir del mes següent al de la data d'extinció del dret a la prestació, així com també han de reintegrar les quantitats percebudes indegudament, quan es produeixi alguna de les causes d'extinció o revocació del pagament de la prestació o qualsevol altra causa admesa d'acord amb el dret.

La resolució de declaració d'extinció de la prestació, per alguna de les causes esmentades als apartats anteriors, pot donar lloc al reintegrament de les prestacions atorgades indegudament, mitjançant el procediment de revocació.

4.12 Revocació



Són causes de revocació de la resolució de concessió de la prestació, l'incompliment per part de les persones beneficiàries de les obligacions establertes en aquestes normes i per les causes establertes en l'article 37 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

4.13 Protecció de dades personals

Les dades de caràcter personal objecte de tractament només s'utilitzaran per a les finalitats compatibles amb aquelles per a les quals les dades han estat recollides, segons el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades, i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament general de protecció de dades – RGPD).

Amb la presentació de la sol·licitud, les persones sol·licitants de la prestació accepten el tractament de les seves dades per part de l'Oficina Local d'Habitatge de Sitges i pel Departament de Serveis Socials de l'Ajuntament de Sitges.

4.14 Règim jurídic

En la tramitació administrativa general, resolució i notificació, són aplicables la Llei 39/2015 d'1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

En el pagament i control són aplicables el Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals i, de manera subsidiària, la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials, i la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

Les prestacions resten sotmeses al règim fiscal aplicable a les aportacions dineràries, segons el que preveu l'article 8 de la Llei 13/2006, de prestacions socials de caràcter econòmic.

5. Requisits específics de les bases específiques

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 en el Registre de sol·licitants d'HPO de Sitges i que compleixin amb els següents requisits:

a) Requisits generals

- **Registre de sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial:** *Persones o unitats de convivència inscrites en Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Sitges, amb data d'efecte d'inscripció fins al 18 de febrer de 2022, inclòs.*
- **Residència:** *Acreditar*
 - o *La residència continuada mitjançant l'empadronament en el municipi de Sitges els darrers 3 anys, respecte a la persona sol·licitant principal de la unitat de convivència.*



o O la residència i l'empadronament continuat en algun moment de la seva vida al municipi de sitges durant 12 anys, respecte a la persona sol licitant principal de la unitat de convivència.

- **Nacionalitat:** Ser de nacionalitat espanyola, o que tenint qualsevol altra nacionalitat ostenti el permís de residència vigent.
- **Propietat:** Els sol licitants i membres de la unitat de convivència han d'acreditar la necessitat d'habitatge que recull l'article 8 del Reglament de Sol licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Sitges.
- **Edat:** Majoria d'edat del/de la sol licitant.
- **Unitat de convivència:** Els 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 fotocopies abans de l'adjudicació definitiva del habitatge:

- Fotocòpia compulsada dels documents d'identitat (vigents) de tots els integrants majors d'edat que configurin la unitat de convivència.
- Fotocòpia compulsada del Llibre de família complert, certificat de convivència o registre municipal de parelles de fet, si s'escau.
- Original i fotocòpia del contracte de treball i les tres últimes nòmines, o en el cas d'ésser perceptor de subsidi o prestació del sistema públic, el certificat corresponent a l'últim any emès per la Generalitat de Catalunya o l'Institut Nacional de la Seguretat Social.

b) Relació habitatge – unitat de convivència

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

- Habitatges de dos dormitoris: unitats de convivència de 1 a 3 membres.
- Habitatges de tres dormitoris: unitats de convivència de 3 a 6 membres.

c) Trams de renda

Els ingressos anuals ponderats de la unitat convivencial, corresponents al darrer exercici fiscal disponible, s'han de situar per sota de 4,25 IRSC per a la Zona A – Sitges- .

4,25 IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	45.117,54 €/any	46.512,93 €/any	48.513,48 €/any	50.130,60 €/any

El Nivell d'endeutament no pot ser superior al 30% dels ingressos anuals.

Cal tenir present que, per a la determinació dels ingressos es tindran en consideració la casella 435 de la declaració de renda del darrer exercici fiscal disponible, sempre i quan s'hagi presentat i, 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 fotocopies abans de l'adjudicació definitiva del habitatge:

- Certificat d'altres i baixes a la Seguretat Social (Informe de vida laboral)



- *Certificat/s d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponent a l'any immediatament anterior emesos per l'empresa/es en el/s període/s en què's hagi treballat.*
- *Pensionistes: Certificat de la pensió percebuda durant l'annualitat immediatament anterior, emès per l'organisme oficial corresponent, amb indicació del seu import.*
- *Si s'ha estat a l'atur, certificat de l'INEM, amb indicació del període d'atur i, si escau, dels imports percebuts durant l'annualitat immediatament anterior.*

d) Requisits per al contingent especial de persones amb discapacitat i mobilitat reduïda
A més dels citats en els apartats 5.a), 5.b) i 5.c) anteriors, els sol licitants d'aquest contingent hauran d'acomplir el requisit següent:

- *Acreditar necessitat d'habitatge adaptat mitjançant justificació emesa per l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya (Certificat de l'ICASS on s'acrediti un grau de discapacitat no inferior al 65%).*
- *Com a mínim, un dels membres de la unitat de convivència haurà de ser persona amb discapacitat i mobilitat reduïda.*

e) Requisits per al contingent especial de persones amb ingressos baixos

A més dels citats en els apartats 5.a) i 5.b) anteriors, els sol licitants d'aquest contingent hauran d'acomplir el requisit següent abans de l'adjudicació definitiva del habitatge:

- *Acreditar uns ingressos anuals de la unitat de convivència, corresponents al darrer període de presentació de IRPF vençut, entre 1,25 i 2,34 IRSC i que el preu del lloguer qualificat superi el 30% dels ingressos de la unitat de convivència.*
Els següents quadres corresponen als ingressos mínims (1,25 IRSC segons el nombre de membres de la unitat de convivència) i màxims (2,34 IRSC segons el nombre de membres de la unitat de convivència).

1,25 IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	13.279,55 €/any	13.690,26 €/any	14.279,09 €/any	14.755,05 €/any

2,34 IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	24.859,32 €/any	25.628,16 €/any	26.730,45 €/any	27.621,46 €/any

6. Llistes provisionals i definitives de participants

Llistes provisionals de participants

*La relació provisional de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris 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 Sitges, en la tipologia d'habitatges amb protecció oficial establerts a les presents bases, amb data d'efecte de la inscripció fins al **18 de febrer de 2022, inclòs**.*

Pel que fa als contingents específics de reserva, la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris discrimina, en llistes separades, les que participen en els diferents contingents especials de les de contingent general.



De conformitat amb l'article 45.1.b LPAC aquestes llistes es publicaran a la Seu electrònica de l'Ajuntament de Sitges i a la pàgina web www.sitges.cat/habitatge, produint aquesta publicació efectes de notificació als interessats.

Les persones amb dret a participar en el procés de selecció, poden presentar al·legacions per instància telemàtica segons formulari normalitzat al portal de tràmits de l'Ajuntament de Sitges, dins del termini de deu dies hàbils, a comptar de l'endemà de la darrera publicació.

Llistes definitives de participants

Transcorregut el termini d'al·legacions, la Junta de Govern Local, en el termini màxim de vint dies naturals, aprovarà definitivament les relacions de les persones amb dret a participar al procés d'adjudicació.

La publicació de la resolució per la qual s'aprova la relació definitiva es realitzarà en els mateixos mitjans en que es va publicar la resolució d'inici del procediment d'adjudicació.

En aquestes bases específiques hi haurà tres llistes de participants:

- **Contingent general** per a habitatges de dos i tres dormitoris: sol·licitants quina unitat de convivència estigui formada per 1 a 6 membres (34 habitatges).
 - o 2 dormitoris: unitat de convivència de 1 a 3 membres.
 - o 3 dormitoris: unitat de convivència de 3 a 6 membres.
- **Contingent especial ingressos baixos** per a habitatges de dos i tres dormitoris: sol·licitants quina unitat de convivència estigui formada per 1 a 6 membres i amb ingressos anuals entre 1,25 i 2,34 IRSC i no assoleixen el preu del lloguer amb el 30 % dels seus ingressos (6 habitatges).
- **Contingent especial mobilitat reduïda**: sol·licitants quina unitat de convivència estigui formada d'1 a 3 membres i com a mínim un dels seus membres sigui persona amb discapacitat i mobilitat reduïda (2 habitatges de dos dormitoris).

7. Sorteig

Es realitzarà un sorteig per cada llista existent de sol·licitants i d'habitatges.

En el termini màxim de tres dies naturals posteriors a la publicació de l'aprovació de les llistes definitives de les persones admeses, l'Ajuntament de Sitges fixarà el dia, l'hora i el lloc del sorteig, amb indicació del fedatari públic que hi intervindrà. La data es publicarà a la pàgina web de l'Ajuntament de Sitges.

Mecànica del sorteig:

Prèviament al sorteig, s'elaboraran les quatre llistes definitives de sol·licitants, (2 de contingent general, 1 de mobilitat reduïda i 1 de ingressos baixos). Aquestes llistes seran certificades pel Secretari de l'Ajuntament i es dipositaran davant Notari, que aixecarà acta.

A cada llista definitiva de sol·licitants li correspondrà una relació d'habitatges, en funció de les característiques d'aquests.



En cas que no es tingui resposta al contacte telefònic, es procedirà en l'enviament d'un



correu electrònic i, en última instància, es notificarà per burofax.

4. La fundació, d'acord amb el resultat de la citació telefònica inicial, convocarà a cadascun del sol licitants per a visitar els habitatges disponibles:
 - a. En cas que en la mostra dels habitatges el sol licitant estigui interessat en arrendar l'habitatge, es procedirà en la firma d'un nou comprovant i se'l citarà, en un període màxim de 5 dies naturals, per formalitzar el contracte i procedir amb l'entrega de claus.
 - b. En cas que en la mostra dels habitatges el sol licitant no estigui interessat en arrendar l'habitatge, es procedirà en la firma d'un nou comprovant, conforme renuncia a l'accés a l'habitatge.
 - c. En cas que el sol licitant no es presenti a la convocatòria, automàticament perdran l'ordre de prelación corresponent per a la tria de l'habitatge.
5. La Fundació, en el moment de la firma dels contractes de lloguer dels habitatges, emetrà un informe per l'Oficina Local d'Habitatge de Sitges, en el que faran constar les persones de la unitat de convivència que apareixen al contracte, per tal que l'Oficina Local d'Habitatge de Sitges les pugui qualificar com a Titulars del Registre de Sol licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. Així mateix les fundacions estaran obligades a comunicar qualsevol canvi que es produeixi en la configuració de les unitats de convivència beneficiàries.

9. 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 d'espera del contingent general i les dels contingents de reserva especial es mantindran vigents, respectant l'ordre resultant del sorteig o sorteigs objecte d'aquesta convocatòria.

Els que hi constin seran cridats per l'ordre que figurin a la llista, en cas de disponibilitat sobrevinguda d'un habitatge.

Aquesta llista de reserva tindrà una vigència de 8 anys a partir de la data del sorteig, transcorreguts els quals caducarà i l'Ajuntament haurà de confeccionar una altra llista a partir dels inscrits al RSHPO de Sitges que compleixin els requisits fixats en aquesta promoció, prioritzant l'ordre d'antiguitat de la primera inscripció a l'esmentat registre.

En qualsevol cas, si s'exhaurís la llista de reserva abans del seu termini de caducitat de 8 anys, l'Ajuntament de Sitges facilitaria a la Fundació una nova llista de Sol licitants que hauran de complir amb els requeriments mínims exigibles per part del Registre de sol licitants d'HPO de Sitges i els previstos amb les presents bases i que s'ordenarà prioritzant el criteri d'antiguitat de la primera inscripció a l'esmentat registre.

Procediment de comunicació i adjudicació de les llistes de reserva:

- *En el moment que un habitatge quedi vacant, la Fundació ho comunicarà a l'Ajuntament de Sitges i, aquest, facilitarà a la Fundació, en un període inferior a cinc dies naturals, la llista de reserva actualitzada, així com la documentació acreditativa de cada sol licitant.*
- *La Fundació contactarà el primer d'aquests candidats per tal d'informar-li de la vacant i acordar dia i hora per mostrar l'habitatge en un termini no superior a 48 hores des de la*



comunicació.

- El marge de temps per a que el candidat prengui una decisió igualment serà de 48 hores com a límit, a partir del moment en que es mostra l'habitatge.
- En el cas que el candidat prengui la decisió d'arrendar l'habitatge, el període límit per formalitzar el contracte i procedir amb l'entrega de claus serà de cinc dies naturals.
- 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 el candidat prengui la decisió de no arrendar l'habitatge, la Fundació contactarà amb el següent candidat de la llista de reserva per tal d'informar-li de la vacant i procedir amb el mateix procediment descrit anteriorment.
- Un cop exhaurida la llista de reserva (tant de la convocatòria inicial, com de posteriors sol·licituds), l'Ajuntament de Sitges facilitarà a la Fundació una nova llista de participants que, en qualsevol cas, hauran de complir amb els requeriments mínims exigibles per part del Registre de sol·licitants d'HPO de Sitges.
- Tal i com s'estableix al Conveni, l'Ajuntament participarà en els procediments de primera adjudicació, renovació dels contractes i en les segones i successives designes de llogaters.

Als efectes d'aquest procediment s'entendrà per llista actualitzada la llista de reserva revisada amb els sol·licitants que tinguin la inscripció vigent al RSHPO de Sitges.

10. Incompliment dels requisits de les bases específiques o renúncia

L'incompliment dels requisits de les bases específiques així com dels requisits establerts en el Reglament del Registre de sol·licitants d'HPO de Sitges, suposarà la 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 renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia 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 de Sitges. En aquests casos, els interessats no podran tornar a donar-se d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia.

Per tal de complir el requisits de renda màxima que s'estableixen al Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 i a les bases específiques de la resolució TES/1162/2020, es revisarà amb periodicitat anual els ingressos dels titulars dels habitatges d'aquesta promoció.

11. 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. El llogater haurà de fer front a la renda de lloguer de l'habitatge, annexes i despeses comunitàries a partir del moment de la formalització del 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 de Sitges, donen 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 el Reglament del Registre de sol·licitants d'HPO de Sitges.

12. Durada de les bases:

Les presents bases tindran una durada mentre estigui vigent el conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Sitges i les Fundacions Salas i Nou Lloc per regular el procés d'adjudicació i la futura gestió d'Habitatges de Protecció Oficial a la Parcel·la 42 PPU-1 de Sitges (4 anys + 4 anys de pròrroga). ”

L'Alcaldeessa sotmet la proposta a votació, quedant aprovada amb el següent resultat:

- **Vots a favor: 13** que corresponen als grups polítics municipals d'Esquerra Republicana de Catalunya (4), Socialista-CP (3), Sitges Grup Independent (2), Guanyem (1) i El Margalló (1). Comuns Verds de Sitges (1) i (1) del Regidor no adscrit, Sr. Ignacio Rubí González.
- **Vots en contra: -**
- **Abstencions: 7** que corresponen als grups polítics de Junts per Sitges (4) i Ciutadans (3)

I per a la seva constància a l'expedient, emeto el present certificat, amb l'avertiment de l'article 206 del RD 2568/1986, de 28 de novembre, i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, per ordre i amb el vistiplau de la senyora alcaldeessa.

Sitges, a data de la signatura electrònica

Vist i plau
L'alcaldeessa
Aurora Carbonell i Abella